

Universidad Católica de Santa María

Facultad de Arquitectura e Ingeniería Civil y del Ambiente

Escuela Profesional de Arquitectura.



**“RENOVACION DE LA QUINTA SALAS PARA USO RESIDENCIAL,
PRIORIZANDO LA PERMANENCIA DE LA POBLACION
RESIDENTE – AREQUIPA 2019”**

Tesis presentada por el Bachiller:
Campos Bejar, Arturo Humberto

Para optar el Título Profesional de:
Arquitecto

Asesor:
Arq. Zuñiga Alfaro, Alvaro Eduardo

Arequipa – Perú

2021

INFORME DE DICTAMEN BORRADOR DE TESIS

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

ARQUITECTURA

TITULACIÓN CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 12 de Abril del 2021

Dictamen: 003075-C-EPA-2021

Visto el borrador del expediente 003075, presentado por:

2012801021 - CAMPOS BEJAR ARTURO HUMBERTO

Titulado:

**RENOVACION DE LA QUINTA SALAS PARA USO RESIDENCIAL PRIORIZANDO LA PERMANENCIA
DE LA POBLACION RESIDENTE - AREQUIPA 2019**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**1802 - AGRAMONTE CARDENAS CARLOS ALFREDO
DICTAMINADOR**



**2242 - TRILLO BEDOYA GONZALO PATRICIO
DICTAMINADOR**



**2564 - MARQUEZ ARRISUEÑO VICTOR EDUARDO
DICTAMINADOR**



DEDICATORIA

A mi familia y compañeros que siempre estuvieron para mí, por su aliento constante y motivación permanente. A mi tío Jorge Bejar Apaza que, con su paciencia y apoyo incondicional me dio el mejor consejo que pude recibir, creer en mí.



AGRADEDECIMIENTOS

Luego de arduo trabajo que dedique en este proyecto de tesis quiero agradecer a cada una de las personas que pudo colaborar directa o indirectamente con el proyecto, a los vecinos de la Quinta Salas que se convirtieron en una segunda familia durante los años que viví ahí y permitió que me comprometiera con su calidad de vida.

Quiero agradecer también al Arquitecto Álvaro Zúñiga Alfaro, por su compromiso, apoyo, dedicación y entrega profesional como asesor del presente proyecto de tesis.



RESUMEN

El centro histórico de la ciudad de Arequipa posee un rol de centro simbólico y funcional, contenedor de valores culturales y patrimoniales excepcionales, los cuales debemos de proteger no solo en cuestiones de edilicias sino también en el uso habitacional. Desde este punto de vista, uno de los problemas más grandes que atraviesa el centro histórico es la deshabitación de los espacios residenciales a través de los años, dando paso a la proliferación de otros usos. Ante este gran problema el centro histórico se ve perjudicado, perdiendo vitalidad y un progresivo deterioro del área monumental.

En el centro histórico existen muchos tugurios habitacionales, los cuales se encuentran en condiciones muy precarias y en procesos de degradación, los habitantes de estos tugurios al no tener un sentido de pertenencia con el lugar se desligan del tratamiento de estos espacios, descuidándolos y llegando a ocasionar un deterioro del sector.

El presente proyecto de tesis tiene como principal objetivo mejorar las condiciones de habitabilidad que poseen actualmente los residentes del tugurio Quinta Salas. La metodología a usar será la caracterización de la población residente y el análisis físico arquitectónico del tugurio actual, para esto se utilizará instrumentos como documentación arquitectónica y cuestionarios a las familias que habitan actualmente la Quinta Salas. Como resultado se obtendrá: Otorgar un proyecto integral de vivienda a los residentes actuales de la Quinta Salas, con prototipos de una vivienda digna para aportar en la mejora de su calidad de vida y dignificando a las personas que viven en dicho inmueble. Otro resultado del proyecto de tesis busca la renovación no solo del tugurio Quinta Salas sino una regeneración urbana del sector de tratamiento y apuntando también a la reactivación de las políticas habitacionales en el centro histórico ante su progresivo abandono.

Finalmente se propone soluciones a las necesidades de la población actual, respetando los valores del conjunto monumental, la armonía e integración con el contexto y que este proyecto sirva como un punto de quiebre para próximas intervenciones en centros históricos.

Palabras clave: Vivienda Social, Centro Histórico, Quinta Salas, Tugurio, Hacinamiento, Renovación Urbana, Calidad de Vida.

ABSTRACT

The historic center of the city of Arequipa has a role as a symbolic and functional center, a container of exceptional cultural and heritage values, which we must protect not only in building matters but also in housing use. From this point of view, one of the biggest problems facing the historic center is the depopulation of residential spaces over the years, giving way to the proliferation of other uses. Faced with this great problem, the historic center is damaged, losing vitality and a progressive deterioration of the monumental area.

In the historic center there are many housing slums, which are in very precarious conditions and in processes of degradation, the habitants of these slums, not having a sense of belonging to the place, detach themselves from the treatment of these spaces, neglecting them and arriving one cause a deterioration of the sector.

The main objective of this thesis project is to improve the living conditions that the residents of the Quinta Salas slum currently have. The methodology to be used will be the resident population and the architectural physical analysis of the current slum, for this it will be used as architectural documentation and questionnaires to the families that currently live in the Quinta Salas. As a result, the following is obtained: Granting a comprehensive housing project to the current residents of Quinta Salas, with prototypes of a decent home to contribute to improving their quality of life and dignifying the people who live there. Another result of the thesis project seeks the renovation not only of the Quinta Salas slum but also an urban regeneration of the treatment sector and also pointing to the reactivation of housing policies in the historic center due to its progressive abandonment.

Finally, solutions are proposed to the needs of the current population, respecting the values of the monumental complex, harmony and integration with the context and that this project serves as a turning point for future interventions in historic centers.

Keywords: Social Housing, Historic Center, Quinta Salas, Slum, Overcrowding, Urban Renovation, Quality of Life.

INTRODUCCION

La Quinta Salas tuvo participación en la historia de la vivienda obrera arequipeña como el primer conjunto habitacional incipiente para trabajadores de la fábrica de cueros América Pedro P. Díaz y las curtiembres circundantes ubicadas en la parte perimetral del centro histórico de la ciudad de Arequipa, en el Sector 04 – El Solar Barrio Obrero. Dichas curtiembres y fabricas fueron en una época, parte del desarrollo económico de la ciudad y símbolo de la pujanza industrial de Arequipa. Actualmente estas se encuentran en desuso, siendo grandes lotes subutilizados en el centro histórico.

Ante la falta de un esfuerzo por parte de las autoridades para contribuir a la destugurización del inmueble, además de un nulo modelo de propuesta para la mejora de las condiciones físico ambientales de las viviendas producto del hacinamiento y su inminente deterioro, el presente proyecto de tesis propone el planteamiento de una renovación urbana con un proyecto de vivienda de interés social, el cual sea accesible en términos económicos, incluso con los ciudadanos, sostenible en el tiempo, que garantice la interrelación con la sociedad y la dignificación de las familias vulnerables. Contribuyendo a mejorar la calidad de vida y el acceso a las oportunidades para la población residente de la Quinta Salas.

INDICE GENERAL

DEDICATORIA	iii
AGRADEDECIMIENTOS	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
INTRODUCCION	vii
INDICE GENERAL	viii
ÍNDICE DE TABLAS	xvi
INDICE DE ESQUEMAS	xviii
INDICE DE FOTOGRAFIAS	xxiv
INDICE DE IMÁGENES.....	xxv
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1. DIAGNOSTICO SITUACIONAL.....	2
2. MOTIVACION.....	2
3. FORMULACION DEL PROBLEMA.....	2
4. DEFINICION DEL PROBLEMA.....	4
5. PROPOSITO.....	4
6. JUSTIFICACIÓN	5
a) EN LO SOCIAL	5
b) EN LO ACADEMICO	5
c) EN LO URBANO-INSTITUCIONAL	5
d) EN LO POLITICO	5
e) EN LO ECONOMICO	5
7. OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	5
7.1. OBJETIVO GENERAL	5
7.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS	6
CAPÍTULO II: FUNDAMENTO TEORICO.....	7
1. ANTECEDENTES	8
1.1. ANTECEDENTES NACIONALES.....	8
1.2. ANTECEDENTES INTERNACIONALES	11
2. BASES TEORICAS.....	14

	ix
2.1. TITULO DE TESIS.....	14
2.2. VARIABLES	14
CAPÍTULO III: MARCO TEORICO	15
1. LA VIVIENDA.....	16
1.1. DEFINICION DE VIVIENDA.....	16
1.2. ASPECTOS BASICOS DE LA VIVIENDA.....	16
1.3. TIPOS DE VIVIENDA POR SUS CARACTERISTICAS Y FUNCIONES.....	17
1.4. TIPOS DE VIVIENDA POR SU APOORTE A LA ARQUITECTURA.....	19
1.5. LA VIVIENDA EN LOS TUGURIOS.....	24
1.6. LA VIVIENDA PROGRESIVA	26
1.7. LA VIVIENDA COLECTIVA FLEXIBLE	29
1.8. LA VIVIENDA COLECTIVA CONTEMPORANEA.....	30
1.9. LA VIVIENDA DEL SIGLO XXI EN EL PERU	30
1.10. LA VIVIENDA POST PANDEMIA.....	33
2. RENOVACION URBANA.....	33
2.1. DEFINICION DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS DE LA CIUDAD	33
2.2. DEFINICION DE RENOVACION URBANA	34
2.3. FORMAS DE GENERAR RENOVACION URBANA.....	36
2.4. RENOVACION URBANA Y LA VIVIENDA.....	37
2.5. LA CIUDAD COMPACTA EN LA RENOVACION URBANA	38
2.6. RENOVACION URBANA, REPOBLAMIENTO Y REDENSIFICACION	38
2.7. LA VIVIENDA ADAPTADA A LA REALIDAD	39
2.8. EL POSMODERNISMO EN LA IMAGEN DE LA CIUDAD	40
2.9. RENOVACION URBANA – ESPACIO PUBLICO Y ESPACIO COLECTIVO	42
3. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO TEORICO.....	43
CAPÍTULO IV: MARCO REFERENCIAL.....	45
1. CASO NACIONAL	46
1.1. CONJUNTO HABITACIONAL LA MURALLA	46
2. CASO INTERNACIONAL.....	53
2.1. LATINOAMERICANO: QUINTA MONROY	53
2.2. EUROPEO: REGENERACION DEL BARRIO DE BOUÇA – OPORTO.....	63
3. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO REFERENCIAL	72
CAPÍTULO V: MARCO HISTORICO - NORMATIVO	74
1. HISTORIA DE LAS POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA EN EL PERU	75

	x
1.1. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1930 A 1940	75
1.2. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1940 A 1950	75
1.3. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1950 A 1960	76
1.4. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1960 A 1970	76
1.5. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1970 A 1980	77
1.6. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1980 A 1990	78
1.7. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1990 A 2000	78
1.8. RECONSTITUCION DE LA POLITICA DE VIVIENDA: DE 2001 A 2019	80
2. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO HISTORICO - NORMATIVO.....	80
CAPÍTULO VI: MARCO NORMATIVO.....	81
1. NORMATIVAS INTERNACIONALES: CARTAS INTERNACIONALES	82
1.1. CARTA INTERNACIONAL DE VENECIA. 1964.....	82
1.2. CARTA DEL RESTAURO 1972.....	82
1.3. CARTA DE MACHU PICCHU 1977	83
1.4. CARTA DE WASHINGTON 1987	84
1.5. CARTA DE BURRA 1999.....	85
2. NORMATIVIDAD NACIONAL.....	86
2.1. R.N.E. NORMA A-140 BIENES CULTURALES INMUEBLES	86
2.2. LEY N° 29415: “LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA”.....	87
2.3. DECRETO SUPREMO N° 003-2012-VIVIENDA: CREACION DEL “PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO”.....	87
3. NORMATIVIDAD LOCAL	88
3.1. PLAMCHA 2017-2027	89
4. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO NORMATIVO.....	93
CAPÍTULO VII: MARCO REAL.....	94
1. CASO VIVIENDA SOCIAL EN LA QUINTA SALAS	95
1.1. CENTRO HISTORICO DE AREQUIPA.....	95
1.2. CARACTERISTICAS FISICO-AMBIENTALES DEL CENTRO HISTORICO	98
1.3. SUSCEPTIBILIDAD FISICA A DESASTRES	101
2. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO REAL	103
CAPÍTULO VIII: METODOLOGIA	105
1. TIPO DE INVESTIGACION.....	106
2. CAMPO DE VERIFICACION	106

	xi
2.1. LOCALIZACION	106
2.2. UBICACIÓN Y PERIMETRICO.....	106
2.3. UNIDADES DE ESTUDIO	107
3. DETERMINACION DE LA POBLACION, MUESTRA Y MUESTREO.....	107
4. TECNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOPIACION DE DATOS	108
4.1. FASE 1: DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICO ESPACIALES DE LA QUINTA SALAS	108
4.2. FASE 2: CARACTERIZACION A LA POBLACION RESIDENTE DE LA QUINTA SALAS 110	
4.3. FASE 3: DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO.....	110
4.4. FASE 4: ELABORACION DE LA PROPUESTA DE RENOVACION ARQUITECTONICA DE LA QUINTA SALAS.....	112
5. MATERIALES Y EQUIPOS	113
CAPÍTULO IX: RESULTADOS TEORICOS	114
1. ANALISIS DE LAS CARACTERISTICAS DEL ETORNO URBANO DE LA QUINTA SALAS	115
1.1. ANALISIS URBANO NIVEL MACRO – CENTRO HISTORICO	115
1.2. ANALISIS URBANO NIVEL MESO – AREA DE INTERVENCION	123
1.3. ANALISIS SOCIOECONOMICO DEL CENTRO HISTORICO.....	133
2. ANALISIS DE LAS CARACTERISTICAS DEL TUGURIO QUINTA SALAS	136
2.1. DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICO - ESPACIALES DE LA QUINTA SALAS.....	139
2.2. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA EN LA QUINTA SALAS	155
2.3. SECTORIZACION DE LA QUINTA SALAS - TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	162
2.4. CUALIDADES ESPACIALES INTERNAS DE LA VIVIENDA EN LA QUINTA SALAS 171	
2.5. DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS SOCIO – ECONOMICAS DE LA QUINTA SALAS.....	173
2.6. DETERMINACION DE LOS VALORES INMATERIALES DE LA QUINTA SALAS 180	
2.7. SINTESIS TEMATICA DEL ANALISIS INTEGRAL DE LA QUINTA SALAS	184
CAPÍTULO X: RESULTADOS PRACTICOS - PROPUESTA URBANA	185
I. PROPUESTA URBANA	186
1. USO DE SUELOS	186

	xii
1.1. VIVIENDA	186
1.2. EQUIPAMIENTOS.....	186
1.3. ESPACIOS COMERCIALES	187
1.4. OFICINAS Y CO-WORKING.....	187
1.5. USOS DE SUELO CON PROPUESTA DE INTERVENCION	188
2. ESTRUCTURA VIAL	188
3. DELIMITACION DE VIAS	189
4. TENSORES URBANOS Y NODOS.....	189
5. EJES TURISTICOS	190
6. PROYECTOS DE RENOVACION URBANA – LINEAMIENTOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO.....	191
7. LEGIBILIDAD URBANA	192
CAPÍTULO XI: RESULTADOS PRACTICOS -PROPUESTA ARQUITECTONICA	193
I. GENERALIDADES	194
1. PREMISAS GENERALES DE DISEÑO.....	194
1.1. POLIFUNCIONAL.....	194
1.2. ESPACIO COLECTIVO.....	194
1.3. MEDIA ALTURA Y ALTA DENSIDAD	194
1.4. VIVIENDA DINAMICA Y VIVIENDA FLEXIBLE.....	195
1.5. LUGAR Y MEMORIA	195
2. CONCEPTO – IDEA MATRIZ	195
2.1. LA VIDA EN COMUNIDAD – EL ENCUENTRO Y LA INTEGRACION	195
3. PARTIDO ARQUITECTONICO	197
4. JUSTIFICACION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS	199
4.1. PARAMETROS DEL ST-04 Del Solar Barrio obrero (Barrio tradicional residencial) 200	
4.2. PARAMETROS DE ET-03 Av. La Marina – Juan de la Torre – Av. Progreso (Vía Paisajista de Circunvalación Central).....	200
4.3. COEFICIENTE DE EDIFICACION.....	201
4.4. AREA LIBRE	201
4.5. DENSIDAD HABITACIONAL.....	201
4.6. RETIROS	202
4.7. ESTACIONAMIENTO.....	203
4.8. ALTURA DE EDIFICACION	205
4.9. CONCLUSION	208

6.	CUADRO RESUMEN DE LOS PARAMETROS URBANOS Y EDIFICATORIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACION DE LA QUINTA SALAS.....	209
7.	PROGRAMA GENERAL EMPLEADO PARA EL PROYECTO QUINTA SALAS 521 ...	209
7.1.	PROGRAMA RESUMEN DEL AREA TOTAL CONSTRUIDA.....	210
7.2.	PROGRAMA RESUMEN AREA LIBRE Y TERRAZAS COMUNITARIAS	210
8.	PREMISAS GENERALES DE DISEÑO EN LA RENOVACION DE LA QUINTA SALAS 211	
II.	PROPUESTA ARQUITECTONICA.....	212
1.	SECTOR COMERCIAL.....	212
1.1.	LOCALES COMERCIALES TIPO A:	214
1.2.	LOCALES COMERCIALES TIPO B.....	218
1.3.	POBLACION OBJETIVO DEL SETOR COMERCIAL.....	222
1.4.	GESTION.....	223
2.	SECTOR OFICINAS Y CO-WORKING.....	223
2.1.	OFICINA BASICA TIPO A – TIPICO	224
2.2.	ESPACIO CO-WORKING O TRABAJO COOPERATIVO	227
2.3.	LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS DEL SECTOR OFICINAS Y CO-WORKING.....	231
2.4.	POBLACION OBJETIVO DEL SECTOR OFICINAS Y CO-WORKING.....	232
2.5.	GESTION.....	233
3.	EL PUENTE Y LA NUEVA VIA PEATONAL AL RIO	233
3.1.	SUPERPOSICIONES DE CAPAS.....	236
3.2.	INTERVENCIONES INADECUADAS	236
3.3.	VISUALIZACION DE ALAMEDA MORAL AL RIO CHILI	237
3.4.	VISUALIZACION DE ALAMEDA MORAL AL CENTRO HISTORICO	238
3.5.	VISUALIZACION PUENTE Y LA CUENCA DEL RIO CHILI.....	239
3.6.	POBLACION OBJETIVO DEL PUENTE Y ALAMEDA MORAL.....	240
3.7.	GESTION.....	240
4.	INGRESOS AL PROYECTO	241
4.1.	INGRESO 1: PARTE BAJA CALLE MORAL	241
4.2.	INGRESO 2: PARTE ALTA CALLE MORAL.....	245
4.3.	INGRESO 3: PARTE ALTA AV. LA MARINA.....	247
5.	ESPACIOS COLECTIVOS	249
5.1.	ESPACIOS COLECTIVOS EN PRIMER NIVEL.....	249
5.2.	ESPACIOS COLECTIVOS EN TERCER NIVEL	257
6.	EQUIPAMIENTOS	263

	xiv
6.1. EQUIPAMIENTOS EN PRIMER NIVEL AL EXTERIOR	263
6.2. EQUIPAMIENTOS EN PRIMER NIVEL – INTERIOR: BLOQUE “TINKUY” (ENCUENTRO) Y CLUB SPORTING MORAL AL INTERIOR.....	267
6.3. EQUIPAMIENTOS EN SEGUNDO NIVEL: BLOQUE “TINKUY”- CO-WORKING ABIERTO Y SALA DE JUNTAS	272
6.4. EQUIPAMIENTOS EN TERCER NIVEL: SALAS COMUNITARIAS, TIENDA (BODEGA), CULTO Y BLOQUE “TINKUY” – SALA DE TRABAJOS.....	277
6.5. EQUIPAMIENTOS EN CUARTO NIVEL: BLOQUE “TINKUY” – SALA DE LECTURA	282
6.6. EQUIPAMIENTOS EN QUINTO NIVEL: BLOQUE “TINKUY” – S.U.M.....	284
6.7. DIAGRAMA GENERAL DEL BLOQUE DE EQUIPAMIENTO VECINAL - “TINKUY”.....	286
7. ESTACIONAMIENTOS	286
7.1. PRIMER NIVEL DE ESTACIONAMIENTOS	287
7.2. SEGUNDO NIVEL DE ESTACIONAMIENTOS	288
8. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	289
8.1. TIPOLOGIAS DE VIVIENDA POR NIVELES	290
8.2. DIAGRAMA GENERAL DE LAS 99 VIVIENDAS DEL PROYECTO	313
9. COMPOSICION DEL PROYECTO QUINTA SALAS EN CORTE.....	315
9.1. RELACION DEL PROYECTO QUINTA SALAS CON LAS VIAS	317
9.2. RESUMEN DE LA MEMORIA COLECTIVA GENERAL QUINTA SALAS	319
10. POBLACION FINALMENTE BENEFICIADA.....	322
11. ASPECTOS ECONOMICOS DE LA VIVIENDA SOCIAL	323
11.1. PRESUPUESTO Y COSTO DEL PROYECTO	323
11.2. MODELOS DE RENTABILIDAD	323
11.3. GESTION DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	326
12. PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD: FONDO MI VIVIENDA.....	327
12.1. PROGRAMA TECHO PROPIO	328
13. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	335
13.1. TENDENCIA DEL PREDIO	335
13.2. FINANCIAMIENTO DEL PREDIO.....	336
13.3. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	337
13.4. FINANCIAMIENTO MANO DE OBRA	338
13.5. FINANCIAMIENTO MATERIALES	339
14. CAMPAMENTO TEMPORAL	340
15. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA VIVIENDA SOCIAL QUINTA SALAS.....	341

	xv
15.1. MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA.....	341
15.2. MEMORIA DESCRIPTIVA ESTRUCTURAS	343
15.3. MEMORIA DESCRIPTIVA INSTALACIONES SANITARIAS	343
15.4. MEMORIA DESCRIPTIVA INSTALACIONES ELECTRICAS.....	345
III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	346
1. CONCLUSIONES	346
2. RECOMEDACIONES.....	348
REFERENCIAS.....	349



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cuadro Resumen Del Conjunto Habitacional La Muralla	53
Tabla 2: Cuadro Resumen Del Proyecto De Vivienda Quinta Monroy	63
Tabla 3: Cuadro Resumen Del Proyecto De Vivienda De Bouça – Oporto	72
Tabla 4: Parámetros Urbanos St-04 Del Solar Barrio Obrero	91
Tabla 5: Parámetros Urbanos E-03 Av. La Marina – Juan De La Torre – Av. Progreso	92
Tabla 6: Espacios Públicos Del Centro Histórico De Arequipa	122
Tabla 7: Población Del Distrito De Arequipa	133
Tabla 8: Población Del Distrito De Arequipa	134
Tabla 9: Población Económicamente Activa Del Distrito De Arequipa	136
Tabla 10: Análisis De Vivienda – Tipología En Torno A Un Patio	163
Tabla 11: Análisis De Vivienda – Tipología Geométrica	164
Tabla 12: Análisis De Vivienda – Tipología Multiespacial Cuadrangular	165
Tabla 13: Análisis De Vivienda – Tipología De Vivienda En “T”	166
Tabla 14: Análisis De Vivienda – Tipología De Multiespacial Alargada	167
Tabla 15: Análisis De Vivienda – Tipología De Vivienda En “S”	167
Tabla 16: Análisis De Vivienda – Tipología De Vivienda En “S”	169
Tabla 17: Análisis De Vivienda – Tipología De Vivienda En “L”	169
Tabla 18: Resultado De Encuesta - Edad	174
Tabla 19: Resultado De Encuesta - Sexo	174
Tabla 20: Resultado De Encuesta – Nivel Educativo	174
Tabla 21: Resultado De Encuesta – Ocupación Actual	175
Tabla 22: Resultado De Encuesta – Familias Por Sector	175
Tabla 23: Resultado De Encuesta – Lugar De Procedencia	176
Tabla 24: Resultado De Encuesta – Estado Civil De Las Familias	176
Tabla 25: Resultado De Encuesta – Nivel De Instrucción De Los Jefes De Familia	177
Tabla 26: Resultado De Encuesta – Número De Integrantes Por Familia	177
Tabla 27: Resultado De Encuesta – Número De Habitaciones	177
Tabla 28: Resultado De Encuesta – Vive Permanentemente En La Quinta Salas	178
Tabla 29: Resultado De Encuesta – Pertenece A Una Organización Social	178
Tabla 30: Resultado De Encuesta – Nivel De Ingreso Familiar	178
Tabla 31: Resultado De Encuesta – Pago De Alquiler	179
Tabla 32: Resultado De Encuesta – Pago De Servicios Básicos	179
Tabla 33: Resultado De Encuesta – Factibilidad De Agua En Domicilio	179
Tabla 34: Resultado De Encuesta – Factibilidad De Desagüe En Domicilio	180
Tabla 35: Resultado De Encuesta – Factibilidad De Luz En Domicilio	180
Tabla 36: Parámetros Urbanos St-04 Del Solar Barrio Obrero	200
Tabla 37: Parámetros Urbanos E-03 Av. La Marina – Juan De La Torre – Av. Progreso	200
Tabla 38: Altura De Edificación En El Lote A Intervenir	205
Tabla 39: Resumen De Parámetros Edificatorios Establecidos Para El Proyecto De Tesis	209
Tabla 40: Programa General Empleado Para El Proyecto Quinta Salas 521	209
Tabla 41: Programa Resumen Del Área Total Construida	210
Tabla 42: Programa Resumen Del Área Libre Y Terrazas Comunitarias	210
Tabla 43: Programa Resumen Del Área Comercial	214
Tabla 44: Programa Arquitectónico De Local Comercial Tipo A - Típico	215
Tabla 45: Programa Arquitectónico De Local Comercial Tipo B – Típico	219
Tabla 46: Programa Resumen Del Área De Oficinas	224
Tabla 47: Programa Arquitectónico De Oficina Básica Tipo A - Típico	225
Tabla 48: Programa Arquitectónico De Co-Working	228
Tabla 49: Programa De Áreas El Puente Y La Nueva Vía Peatonal Al Río Chili	235
Tabla 50: Programa Arquitectónico Del Hall De Ingreso Y Punto De Control	242
Tabla 51: Programa Arquitectónico Del Hall De Ingreso 2 Y Punto De Control	246
Tabla 52: Programa De Espacios Colectivos En Primer Nivel	250

	xvii
Tabla 53: Programa De Espacios Colectivos En Tercer Nivel	258
Tabla 54: Programa Arquitectónico Del Salón De Usos Múltiples (Sum)	264
Tabla 55: Programa Arquitectónico Del Tinkuy 1er Nivel – Comedor Popular.....	268
Tabla 56: Programa Arquitectónico Del Nuevo Club Sporting Moral	270
Tabla 57: Programa Arquitectónico Del 2do Nivel Del Tinkuy – Co-Working Abierto	273
Tabla 58: Programa Arquitectónico De Sala De Juntas	275
Tabla 59: Programa Arquitectónico De Sala Comunitaria	278
Tabla 60: Programa Arquitectónico 3er Nivel Tinkuy - Sala De Trabajos.....	281
Tabla 61: Programa Arquitectónico 4to Nivel Tinkuy - Sala De Lectura	283
Tabla 62: Programa Arquitectónico 5to Nivel Tinkuy - S.U.M	285
Tabla 63: Programa Arquitectónico Del Primer Nivel De Estacionamiento	288
Tabla 64: Programa Arquitectónico Del Segundo Nivel De Estacionamiento	289
Tabla 65: Programa Arquitectónico Vivienda Del Conjunto Habitacional Quinta Salas	290
Tabla 66: Programa Arquitectónico Vivienda Tipología “A” - Dúplex	293
Tabla 67: Programa Arquitectónico Vivienda Tipología “B” – Flat	299
Tabla 68: Programa Arquitectónico Vivienda Tipología “C” – Flat	302
Tabla 69: Programa Arquitectónico Vivienda Tipología “D” – Dúplex.....	304
Tabla 70: Programa Arquitectónico Vivienda Tipología “E” – Dúplex	309
Tabla 71: Población Finalmente Beneficiada Del Nuevo Proyecto De Vivienda Quinta Salas	322
Tabla 72: Costo Por M2 De Construcción (Cuadro De Valores Unitarios).....	323
Tabla 73: Cuadro De Costo Estimado Del Terreno Quinta Salas	336
Tabla 74: Modelo De Financiamiento Del Terreno Quinta Salas	337
Tabla 75: Cuadro De Costo Estimado Por Tipologías De Vivienda.....	337
Tabla 76: Cuadro De Costo Directo Estimado Del Proyecto General Quinta Salas	338
Tabla 77: Cuadro De Costo Directo Disgregado En Mano De Obra Y Materiales.....	338
Tabla 78: Cuadro Recaudación Con El Bono Familiar Habitacional	339
Tabla 79: Cuadro Recaudación Con El Bono Familiar Habitacional	340
Tabla 80: Cuadro Monto Faltante Y Monto Por Familia.....	340

INDICE DE ESQUEMAS

Esquema 1: Las Cinco Privaciones Del Tugurio Urbano	25
Esquema 2: Recuperación, Repoblamiento Y Redensificación De Un Territorio	39
Esquema 3: Ubicación Y Localización Del Conjunto Habitacional La Muralla	47
Esquema 4: Planta General Primer Nivel -5.40 M	48
Esquema 5: Planta General Segundo Nivel -2.65 M	49
Esquema 6: Planta General Tercer Nivel	49
Esquema 7: Planta General Cuarto Nivel	49
Esquema 8: Tipología De Vivienda Dúplex	50
Esquema 9: Tipología De Vivienda Triplex	50
Esquema 10: Proceso De Diseño La Quinta Monroy	55
Esquema 11: Proceso Evolutivo Y De Crecimiento De La Quinta Monroy	57
Esquema 12: Planta De Lotes De La Quinta Monroy	58
Esquema 13: Planta De Primer Nivel De La Quinta Monroy	58
Esquema 14: Planta Del Segundo Nivel De La Quinta Monroy	58
Esquema 15: Planta Flat Modificada 1	59
Esquema 16: Planta Flat Modificada 2	59
Esquema 17: Planta Dúplex Modificación 1	60
Esquema 18: Planta Dúplex Modificación 2	60
Esquema 19: Planta Dúplex Modificación 3	60
Esquema 20: Planta Dúplex Modificación 4	60
Esquema 21: Análisis Estructural De La Quinta Monroy	62
Esquema 22: Plano De Primer Nivel De Los Bloques 1 – 2	66
Esquema 23: Plano De Segundo Nivel	67
Esquema 24: Plano De Tercer Nivel	67
Esquema 25: Plano Del Cuarto Nivel	67
Esquema 26: Tipología Dúplex A	68
Esquema 27: Tipología Dúplex B	68
Esquema 28: Elevación Y Corte De Tipología Dúplex	69
Esquema 29: Plano De Espacios Colectivos	70
Esquema 30: Circulación En Planta Baja	71
Esquema 31: Circulación En Pasillos Elevados	71
Esquema 32: Plano Del Centro Histórico Y La Zona Monumental De Arequipa	89
Esquema 33: Plano De Los Sectores De Tratamiento	90
Esquema 34: Plano Topográfico Del Centro Histórico	100
Esquema 35: Plano De Capacidad Portante Para La Ciudad De Arequipa	100
Esquema 36: Plano De Clasificación Sucs De Suelos En La Ciudad De Arequipa – Cercado	101
Esquema 37: Resultado De Calicata Realizada En La Av. La Marina	101
Esquema 38: Plano De Vulnerabilidad Física Del Centro Histórico De Arequipa	102
Esquema 39: Plano De Identificación De Zonas De Riesgo Del Centro Histórico De Arequipa	102
Esquema 40: Plano Zonificación Sísmica - Geotécnica Para La Ciudad De Arequipa – Cercado	103
Esquema 41: Esquema De Localización Del Lote A Renovación	106
Esquema 42: Esquema De Ubicación Del Lote A Renovación. Tugurio Quinta Salas	107
Esquema 43: Plano Uso De Suelos Del Centro Histórico De Arequipa	116
Esquema 44: Plano Condiciones De Habitabilidad Del Centro Histórico De Arequipa	116
Esquema 45: Plano De Altura De Edificación Del Centro Histórico De Arequipa	117
Esquema 46: Plano De Estado De La Construcción Del Centro Histórico De Arequipa	117
Esquema 47: Plano De Sistema Constructivo Del Centro Histórico De Arequipa	118
Esquema 48: Plano De Régimen De Tenencia Del Centro Histórico De Arequipa	118
Esquema 49: Plano De Épocas De Construcción Del Centro Histórico De Arequipa	118
Esquema 50: Plano Material Predominante Del Centro Histórico De Arequipa	119
Esquema 51: Plano De Monumentos Declarados Del Centro Histórico De Arequipa	119
Esquema 52: Plano De Equipamientos Urbanos Del Centro Histórico De Arequipa	120

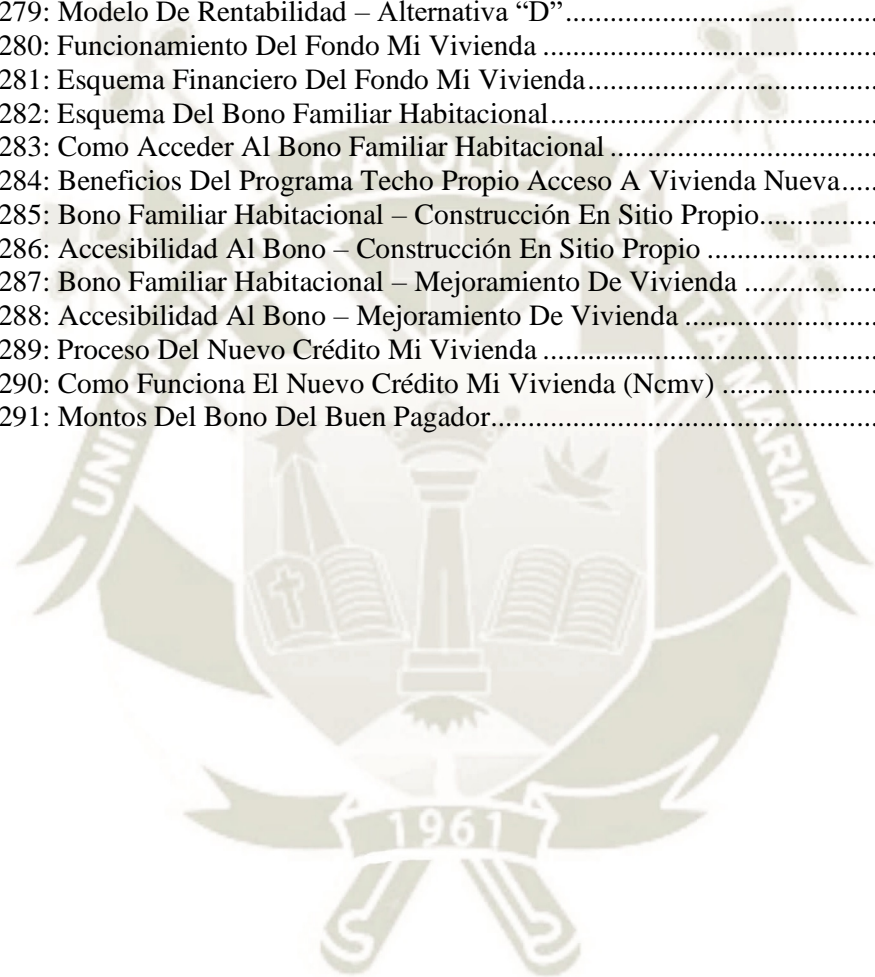
	xix
Esquema 53: Plano De Espacios Públicos Y Áreas Verdes Del Centro Histórico De Arequipa	121
Esquema 54: Plano De Uso De Suelos Del St- 04 El Solar – Barrio Obrero.....	123
Esquema 55: Plano De Condiciones De Habitabilidad Del St- 04 El Solar – Barrio Obrero	123
Esquema 56: Plano De Altura De Edificación Del St- 04 El Solar – Barrio Obrero	124
Esquema 57: Plano De Estado De La Construcción Del St- 04 El Solar – Barrio Obrero.....	124
Esquema 58: Plano De Monumentos Declarados Y Propuestos Del St- 04 El Solar – Barrio Obrero.....	125
Esquema 59: Plano De Equipamientos Urbanos Del St- 04 El Solar – Barrio Obrero	125
Esquema 60: Plano De Estructura Vial Del St- 04 El Solar – Barrio Obrero	126
Esquema 61: Plano De Contaminación Acústica Del St- 04 El Solar – Barrio Obrero	126
Esquema 62: Sección Av. La Marina (Barrio Obrero)	127
Esquema 63: Sección Av. La Marina (Quinta Salas)	127
Esquema 64: Sección Calle Villalba	128
Esquema 65: Sección Calle Moral	129
Esquema 66: Sección Calle Ugarte	130
Esquema 67: Hitos Del Sector De Tratamiento 04 – El Solar – Barrio Obrero.....	131
Esquema 68: Bordes Del Sector De Tratamiento 04 – El Solar – Barrio Obrero	131
Esquema 69: Barrios Del Sector De Tratamiento 04 – El Solar – Barrio Obrero.....	132
Esquema 70: Nodos Del Sector De Tratamiento 04 – El Solar – Barrio Obrero	133
Esquema 71: Principales Actividades Económicas Del Centro Histórico De Arequipa	135
Esquema 72: Línea De Tiempo Quinta Salas.....	138
Esquema 73: Recorridos De La Quinta Salas A Nivel De Planimetría	140
Esquema 74: Pasajes De La Quinta Salas A Nivel De Planimetría	140
Esquema 75: Pasaje De Los Gatos.....	141
Esquema 76: Análisis Fotográfico Del Pasaje De Los Gatos	141
Esquema 77: Pasaje Sporting Moral	142
Esquema 78: Análisis Fotográfico Del Pasaje Sporting Moral	142
Esquema 79: Pasaje Nina.....	143
Esquema 80: Análisis Fotográfico Del Pasaje Sporting Moral	143
Esquema 81: Pasaje Las Piedritas	144
Esquema 82: Análisis Fotográfico Del Pasaje Las Piedritas	144
Esquema 83: Pasaje Las Piedritas 2	145
Esquema 84: Análisis Fotográfico Del Pasaje Las Piedritas 2	145
Esquema 85: Pasaje Los Cordeles.....	146
Esquema 86: Análisis Fotográfico Del Pasaje Los Cordeles.....	146
Esquema 87: Pasaje La Tienda	147
Esquema 88: Análisis Fotográfico Del Pasaje La Tienda.....	147
Esquema 89: Pasaje Moral	148
Esquema 90: Análisis Fotográfico Del Pasaje Moral	148
Esquema 91: Análisis Fotográfico Del Pasaje Moral	149
Esquema 92: Plano De Intensidad De Flujo.....	150
Esquema 93: Plano De Espacios Colectivos E Ingresos	150
Esquema 94: Plano Fotográfico Del Espacio Colectivo “El Angelito”	151
Esquema 95: Plano Fotográfico Del Espacio Colectivo “Los Gatos”	151
Esquema 96: Plano De Actividades Esporádicas Y Cotidianas.....	152
Esquema 97: Plano Elementos Característicos De La Quinta Salas	153
Esquema 98: Plano De Escaleras En Primer Nivel De La Quinta Salas.....	153
Esquema 99: Plano De Escaleras En Segundo Nivel De La Quinta Salas.....	154
Esquema 100: Plano De Calles Aéreas De La Quinta Salas.....	154
Esquema 101: Plano De Puentes De La Quinta Salas	154
Esquema 102: Plano De Inmuebles Según Su Estado Habitacional – Nivel Sótano	155
Esquema 103: Plano De Inmuebles Según Su Estado Habitacional – Nivel Primero.....	155
Esquema 104: Plano De Inmuebles Según Su Estado Habitacional – Nivel Segundo.....	156
Esquema 105: Plano De Inmuebles Según Su Estado Habitacional – Nivel Tercero	156
Esquema 106: Plano De Inmuebles Según Su Tipo De Uso – Nivel Sótano.....	157

	xx
Esquema 107: Plano De Inmuebles Según Su Tipo De Uso – Nivel Primero	157
Esquema 108: Plano De Inmuebles Según Su Tipo De Uso – Nivel Segundo	158
Esquema 109: Plano De Inmuebles Según Su Tipo De Uso – Nivel Tercero.....	158
Esquema 110: Plano Del Material Predominante En Muros. Primer Nivel	159
Esquema 111: Plano Del Material Predominante En Muros. Segundo Piso	159
Esquema 112: Plano Del Material Predominante En Muros. Tercer Nivel	159
Esquema 113: Plano Del Material Predominante En Pisos. Primer Nivel	160
Esquema 114: Plano Del Material Predominante En Pisos. Segundo Nivel	160
Esquema 115: Plano Del Material Predominante En Pisos. Tercer Nivel	160
Esquema 116: Plano Del Material De Las Coberturas	161
Esquema 117: Plano De Sectorización De La Quinta Salas	163
Esquema 118: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Sótano	163
Esquema 119: Tipología De Vivienda – Tipología Entorno A Un Patio	164
Esquema 120: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Primero	164
Esquema 121: Tipología De Vivienda – Tipología Geométrica.....	165
Esquema 122: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Segundo	165
Esquema 123: Tipología De Vivienda – Tipología Multiespacial Cuadrangular	166
Esquema 124: Tipología De Vivienda – Tipología En “T”	166
Esquema 125: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Primero	166
Esquema 126: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Segundo	167
Esquema 127: Tipología De Vivienda – Tipología Multiespacial Alargada	167
Esquema 128: Tipología De Vivienda En “S”	168
Esquema 129: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Primero	168
Esquema 130: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Segundo	168
Esquema 131: Tipología De Vivienda En “S”	169
Esquema 132: Tipología De Vivienda En “L”	169
Esquema 133: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Primero	170
Esquema 134: Plano Tipología De Vivienda. Nivel Segundo	170
Esquema 135: Esquema De La Apropiación De Los Espacios	172
Esquema 136: Análisis Foda.....	186
Esquema 137: Usos De Suelo Residencial Con La Propuesta De Intervención	186
Esquema 138: Usos De Suelo Equipamiento Con La Propuesta De Intervención	187
Esquema 139: Usos De Suelo Comercial Con La Propuesta De Intervención	187
Esquema 140: Usos De Suelo Con Propuesta De Intervención	188
Esquema 141: Estructura De Plan Vial Con La Propuesta De Intervención	188
Esquema 142: Delimitación De Las Vías Con La Propuesta De Intervención	189
Esquema 143: Tensores Urbanos Y Su Conexión Con Los Nodos	190
Esquema 144: Eje Turístico E Integración Al Centro Historico.....	191
Esquema 145: Propuestas Programáticas Para Renovación Urbana.....	191
Esquema 146: Esquema De Premisas De Diseño.....	195
Esquema 147: Esquema Proceso De Partido Arquitectónico	198
Esquema 148: Plano Sectores Y Ejes. Criterios De Delimitación	199
Esquema 149: Plano De Zonificación Y Usos Del Centro Histórico	202
Esquema 150: Recorte Del Artículo 9, Inciso 9.2	204
Esquema 151: Recorte Del Artículo 75, Capítulo 2, Título Iv	204
Esquema 152: Plano De Estacionamientos Del Centro Histórico	205
Esquema 153: Recorte Del Artículo 10, Inciso 10.4	206
Esquema 154: Recorte Del Artículo 2, Inciso 2.3 Tipos De Proyecto.....	207
Esquema 155: Plano De Proyectos Estratégicos Estructurantes	207
Esquema 156: Recorte Del Artículo 16 De La Norma A.140	211
Esquema 157: Ubicación De Locales Comerciales	213
Esquema 158: Plano De Ubicación De Locales Comerciales En Av. La Marina	214
Esquema 159: Distribución De Local Comercial Tipo A.....	215
Esquema 160: Memoria Colectiva Y Reinterpretación De Elementos - La Marina	218

	xxi
Esquema 161: Plano De Ubicación De Locales Comerciales Tipo B	218
Esquema 162: Distribución De Local Comercial Tipo B	219
Esquema 163: Comparación Y Análisis De La Quinta Salas En La Calle Moral.....	221
Esquema 164: Comparación De Espacios Comerciales Rumbo Al Centro Histórico	222
Esquema 165: 3d Ubicación De Espacios De Oficina Y Co-Working	223
Esquema 166: Plano De Ubicación De Áreas De Oficinas Básicas	224
Esquema 167: Distribución De Oficina Básica Tipo A.....	225
Esquema 168: 3d Distribución De Las Oficinas Y Co-Working.....	226
Esquema 169: 3d De Distribución Y Emplazamiento Co-Working	227
Esquema 170: Plano De Ubicación Del Co-Working	227
Esquema 171: Distribución Interna De Co-Working	229
Esquema 172: Reinterpretación Volumétrica Del Co-Working En La Quinta Salas.....	231
Esquema 173: Reinterpretación Volumétrica De La Esquina Calle Moral Con Av. La Marina	232
Esquema 174: Av. La Marina Y Su Déficit Turístico	233
Esquema 175: Puentes Del Sector Que Conectan Al Otro Lado Del Rio	234
Esquema 176: Ubicación Del Puente Y Alameda Moral	234
Esquema 177: 3d Alameda Moral Sobre El Sector De Oficinas Y Co-Working.....	235
Esquema 178: 3d Ingresos Al Proyecto De Vivienda	241
Esquema 179: Plano De Ubicación De Ingreso 1: Parte Baja De La Calle Moral.....	241
Esquema 180: Distribución Interna Hall De Ingreso 1 (Calle Moral) Y Punto De Control.....	242
Esquema 181: Esquema De Flujos En El Ingreso 1 A La Quinta Salas	243
Esquema 182: Reinterpretación De Elementos De La Arquitectura Arequipeña En El Ingreso	244
Esquema 183: Reinterpretación De Puentes En El Ingreso 1 De La Calle Moral	244
Esquema 184: Reinterpretación De Zaguán En El Ingreso 1 De La Calle Moral	245
Esquema 185: Plano De Ubicación De Ingreso 2: Parte Alta De La Calle Moral	245
Esquema 186: Distribución Interna Hall De Ingreso 2 (Calle Moral) Y Punto De Control.....	246
Esquema 187: Reinterpretación De Los Pórticos De Ingreso En La Quinta Salas	247
Esquema 188: Plano De Ubicación De Ingreso 3: Parte Alta De La Av. La Marina.....	248
Esquema 189: Esquema De Flujos En El Ingreso 3 A La Quinta Salas	248
Esquema 190: Plano De Ubicación De Patios Colectivos En El Primer Nivel A La Calle Moral	249
Esquema 191: Ubicación De Patios Y Espacios Colectivos.....	250
Esquema 192: 3d Intensidad De Flujos.....	251
Esquema 193: Plano De Materialidad De Superficies Y Vías.....	256
Esquema 194: Memoria Colectiva Y Reinterpretación De Patios Comunitarios.....	256
Esquema 195: Memoria Colectiva Y Reinterpretación De Pasaje Las Piedritas	257
Esquema 196: Plano De Ubicación Espacios Colectivos En Tercer Nivel	257
Esquema 197: 3d Intensidad De Flujos En El Espacio Colectivo Alameda La Marina.....	258
Esquema 198: Memoria Colectiva Y Reinterpretación De Techos Transitables	260
Esquema 199: Memoria Colectiva Y Reinterpretación Relaciones Visuales En La Quinta Salas	260
Esquema 200: Intensidad De Flujos Peatonales En El Patio Colectivo “La Tiendita”	262
Esquema 201: 3d Ubicación De Equipamientos Quinta Salas	263
Esquema 202: Distribución Interna De Sum.....	264
Esquema 203: Reinterpretación Y Comparación De La Curtiembre E Ingreso A La Quinta Salas ...	266
Esquema 204: Esquema 187: Plano De Equipamientos De Vivienda, Primer Nivel.....	267
Esquema 205: 3d Del Tinkuy En Primer Nivel Y Conexión Con Espacios Colectivos	268
Esquema 206: 3d Distribución Del Club Sporting Moral.....	271
Esquema 207: Plano De Equipamiento Tinkuy En Segundo Nivel De Vivienda.....	272
Esquema 208: 3d De Distribución Del Tinkuy En Segundo Nivel.....	273
Esquema 209: 3d De Distribución De Sala De Juntas En Segundo Nivel	275
Esquema 210: Render Con Fotografía De La Memoria Colectiva Y Los Puentes De Concreto	276
Esquema 211: Axonometría General De Equipamiento “Tinkuy” En Primer Y Segundo Nivel.....	277
Esquema 212: Plano De Equipamientos Del Proyecto De Vivienda En Tercer Nivel.....	277
Esquema 213: Ingresos A Las Salas Comunitarias 1 Y 2.....	278
Esquema 214: Ingresos A Las Salas Comunitarias 1 Y 2.....	279

Esquema 215: Esquema De Flujos En El Tinkuy Tercer Nivel – Sala De Trabajos.....	281
Esquema 216: Plano De Equipamientos Del Proyecto En Cuarto Nivel – Tinkuy Sala De Lectura..	282
Esquema 217: Esquema De Flujos En El Tinkuy Cuarto Nivel – Sala De Lectura	283
Esquema 218: Plano De Equipamientos Del Proyecto En Quinto Nivel – Tinkuy S.U.M	284
Esquema 219: Flujos De Llegada En El S.U.M. “Tinkuy”	285
Esquema 220: Bloque General De Equipamiento De Vivienda - “Tinkuy”	286
Esquema 221: 3d Ingreso De Estacionamiento En El Conjunto.....	287
Esquema 222: Ubicación Del 1er Nivel De Estacionamiento	287
Esquema 223: Distribución De Áreas De 1er Nivel De Estacionamiento	287
Esquema 224: Ubicación Del 2do Nivel De Estacionamiento	288
Esquema 225: Distribución De Áreas Del 2do Nivel De Estacionamiento	289
Esquema 226: Plano De Distribución Y Flujos En El Primer Nivel Del Conjunto Habitacional	290
Esquema 227: Plano De Distribución Y Flujos En El Segundo Nivel Del Conjunto Habitacional ...	291
Esquema 228: Plano De Distribución Y Flujos En El Tercer Nivel Del Conjunto Habitacional	291
Esquema 229: Plano De Distribución Y Flujos En El Cuarto Nivel Del Conjunto Habitacional	292
Esquema 230: Plano De Distribución Y Flujos En El Quinto Nivel Del Conjunto Habitacional	292
Esquema 231: Circulación Interna De La Tipología “A” Dúplex – Primer Nivel.....	294
Esquema 232: Formas De Apropiación Del Espacio En La Tipología “A” Dúplex – Primer Nivel..	294
Esquema 233: Modulación De Tipología “A” Dúplex – Primer Y Segundo Nivel	295
Esquema 234: Distribución Y Medidas De La Tipología “A” Dúplex – Primer Nivel	295
Esquema 235: Distribución De La Tipología “A” Dúplex – Segundo Nivel (Con Ampliación)	296
Esquema 236: 3d Distintas Distribuciones En Tipología “A” Dúplex – Segundo Nivel.....	296
Esquema 237: 3d Espacio Intermedio De Desinfección En Tipología “A” Dúplex	298
Esquema 238: Circulación Interna De La Tipología “B” Flat	299
Esquema 239: Formas De Apropiación Del Espacio En La Tipología “B” Flat.....	300
Esquema 240: Modulación De Tipología “B” Flat	300
Esquema 241: Distribución Y Medidas De La Tipología “B” Flat	301
Esquema 242: 3d Espacio Intermedio De Desinfección En Tipología “B” Flat.....	301
Esquema 243: Circulación Interna De La Tipología “C” Flat	302
Esquema 244: Modulación De Tipología “C” Flat	303
Esquema 245: Distribución Y Medidas De La Tipología “C” Flat	303
Esquema 246: 3d Espacio Intermedio De Desinfección En Tipología “C” Flat.....	304
Esquema 247: Circulación Interna De La Tipología “D” Dúplex– Primer Nivel.....	305
Esquema 248: Formas De Apropiación Del Espacio En La Tipología “A” Dúplex – Primer Nivel..	305
Esquema 249: Modulación De Tipología “A” Dúplex – Primer Y Segundo Nivel	306
Esquema 250: Distribución Y Medidas De La Tipología “D” Dúplex – Primer Nivel	306
Esquema 251: Distribución.0 De La Tipología “D” Dúplex – Segundo Nivel (Con Ampliación)....	307
Esquema 252: 3d Distintas Distribuciones En Tipología “D” Dúplex – Segundo Nivel.....	307
Esquema 253: 3d Espacio Intermedio De Desinfección En Tipología “D” Dúplex	308
Esquema 254: Circulación Interna De La Tipología “E” Dúplex– Primer Nivel	309
Esquema 255: Modulación De Tipología “E” Dúplex – Primer Y Segundo Nivel	310
Esquema 256: Distribución Y Medidas De La Tipología “E” Dúplex – Primer Nivel.....	310
Esquema 257: Distribución .0de La Tipología “E” Dúplex – Segundo Nivel (Con Ampliación)	311
Esquema 258: Crecimiento De La Tipología “E” Dúplex – Segundo Nivel	311
Esquema 259: Renders De Los Procesos De Crecimiento De Cada Vivienda Según El Usuario.....	312
Esquema 260: 3d Espacio Intermedio De Desinfección En Tipología “E” Dúplex.....	313
Esquema 261: Diagrama General De Las 99 Viviendas Del Proyecto	313
Esquema 262: Estructuración De Bloque Típico De Vivienda	314
Esquema 263: Estructuración Y Circulación De Bloque Típico De Vivienda	314
Esquema 264: Nuclearización De Instalaciones De Bloque Típico De Vivienda.....	315
Esquema 265: Líneas De Corte En Planta Del Proyecto	315
Esquema 266: Corte Fugado Diagramático A-A.....	316
Esquema 267: Corte Fugado Diagramático B-B	316
Esquema 268: Corte Fugado Diagramático C-C	316

	xxiii
Esquema 269: Corte Fugado Diagramático D-D.....	316
Esquema 270: Corte Fugado Diagramático E-E	317
Esquema 271: Corte Transversal Diagramático E-E.....	317
Esquema 272: Corte Transversal Diagramático E-E.....	318
Esquema 273: Collage De Elementos De Memoria Colectiva Y La Nueva Propuesta	319
Esquema 274: Collage De Elementos De Memoria Colectiva Y La Nueva Propuesta	320
Esquema 275: Collage De Elementos De Memoria Colectiva Y La Nueva Propuesta	321
Esquema 276: Modelo De Rentabilidad – Alternativa “A”.....	324
Esquema 277: Modelo De Rentabilidad – Alternativa “B”.....	325
Esquema 278: Modelo De Rentabilidad – Alternativa “C”.....	325
Esquema 279: Modelo De Rentabilidad – Alternativa “D”.....	326
Esquema 280: Funcionamiento Del Fondo Mi Vivienda	328
Esquema 281: Esquema Financiero Del Fondo Mi Vivienda.....	328
Esquema 282: Esquema Del Bono Familiar Habitacional.....	329
Esquema 283: Como Acceder Al Bono Familiar Habitacional	330
Esquema 284: Beneficios Del Programa Techo Propio Acceso A Vivienda Nueva.....	330
Esquema 285: Bono Familiar Habitacional – Construcción En Sitio Propio.....	331
Esquema 286: Accesibilidad Al Bono – Construcción En Sitio Propio	331
Esquema 287: Bono Familiar Habitacional – Mejoramiento De Vivienda	332
Esquema 288: Accesibilidad Al Bono – Mejoramiento De Vivienda	332
Esquema 289: Proceso Del Nuevo Crédito Mi Vivienda	333
Esquema 290: Como Funciona El Nuevo Crédito Mi Vivienda (Ncmv)	334
Esquema 291: Montos Del Bono Del Buen Pagador.....	334



INDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografía 1: Tugurio "El Rastro" Y " La Soledad" Antes De La Intervención	47
Fotografía 2: Conjunto Habitacional La Muralla	48
Fotografía 3: Fachada A La Calle Del Conjunto Habitacional La Muralla	51
Fotografía 4: Paisaje Prestado Por La Iglesia.....	51
Fotografía 5: Fotografía Nocturna Con Cúpula.....	52
Fotografía 6: Ejecución Del Proyecto Conjunto Habitacional La Muralla	52
Fotografía 7: Estado Situacional De La Quinta Monroy Antes De La Intervención	55
Fotografía 8: Proyecto Inicial – Proyecto Desarrollado Por El Usuario	56
Fotografía 9: Composición De La Fachada De La Quinta Monroy.....	61
Fotografía 10: Proceso Constructivo De La Quinta Monroy	62
Fotografía 11: Vista Del Antiguo Barrio De Bouca	64
Fotografía 12: Vista Aérea Del Con Junto De Viviendas En Bouça	65
Fotografía 13: Vista Peatonal Del Perfil Urbano.....	69
Fotografía 14: Vista Peatonal Del Perfil Urbano 2.....	69
Fotografía 15: Vida En Comunidad	70
Fotografía 16: Proceso Constructivo	71
Fotografía 17: Vista Aérea Centro Histórico De Arequipa	95
Fotografía 18: Edificio De Viviendas “El Virrey” – Centro Histórico De Arequipa.....	96
Fotografía 19: Viviendas En El Barrio Del Solar – Centro Histórico De Arequipa	97
Fotografía 20: Tambo La Cabezona Antes De Intervención – Centro Histórico De Arequipa.....	98
Fotografía 21: Tugurio Quinta Salas Y Lote De Antigua Curtiembre.....	107
Fotografía 22: Av. La Marina - Quinta Salas	127
Fotografía 23: Vista Calle Villalba	128
Fotografía 24: Vista Calle Moral	129
Fotografía 25: Vista Calle Ugarte	130
Fotografía 26: Fotografía De La Quinta Salas. 2019.....	137
Fotografía 27: Fotografía De Sistema Constructivo	162
Fotografía 28: Fotografía Mezcla De Texturas	162
Fotografía 29: Ocupación De Nuevos Ambientes En La Vivienda	171
Fotografía 30: Interior De Vivienda Sra. Ana Huilca.....	172
Fotografía 31: Niño En La Quinta	173
Fotografía 32: Nueva Imagen De La Quinta	183
Fotografía 33: Nueva Imagen De La Quinta 2	183
Fotografía 34: Ancho De Vereda Calle Moral	203
Fotografía 35: Formación De Los Atolones De Coral.....	213
Fotografía 36: Mala Intervención De Puente En La Avenida La Marina	237

INDICE DE IMÁGENES

Imagen 1: Campamento Informal De La Quinta Monroy	54
Imagen 2: Aerofotografía De Localización De La Quinta Monroy	56
Imagen 3: Vista De Ubicación Del Conjunto De Viviendas En Bouça	65
Imagen 4: Vista De Localización Del Conjunto De Viviendas En Bouça	65
Imagen 5: Plano Del Sector De Tratamiento St-04 El Solar – Barrio Obrero	90
Imagen 6: Recibo Por Arrendamiento De La Una Vivienda De La Quinta Salas	139
Imagen 7: Render De Legibilidad Urbana Del Proyecto De Vivienda	192
Imagen 8: Render Plot Plan, Propuesta De Vivienda Social En La Quinta Salas.....	194
Imagen 9: Panel Fotográfico Chavo Del 8 Y La Buena Vecindad	197
Imagen 10: Bloque De Vivienda Adosadas.....	199
Imagen 11: 3d Espacios De Expansión Comercial	216
Imagen 12: Render Zócalo Comercial Intersección De Vías.....	216
Imagen 13: Render Zócalo Comercial La Marina	216
Imagen 14: Render Espacio Comercial, Área De Expansión La Marina Y Puente	217
Imagen 15: Render Espacio Comercial Y Área De Expansión La Marina	217
Imagen 16: Render Pequeñas Tiendas Y Atrio De Ingreso	220
Imagen 17: Render Pequeñas Tiendas Rumbo Al Río Chili.....	220
Imagen 18: Render Pequeñas Tiendas Rumbo Al Centro Histórico.....	220
Imagen 19: Render Pequeñas Tiendas Con La Población Residente.....	221
Imagen 20: Render Interior Ala De Oficinas La Marina	226
Imagen 21: Render Interior Ala De Oficinas Moral	226
Imagen 22: Render Interior Hall De Ingreso Oficinas.....	227
Imagen 23: Render Desde La Recepción Del Co-Working, Puente Y Área De Trabajo	229
Imagen 24: Render Interior Co-Working Y Su Área De Trabajo Cooperativo	230
Imagen 25: Render Interior Co-Working Y Su Área De Trabajo Cooperativo	230
Imagen 26: Render Exterior De Co-Working Y Su Área De Expansión.....	230
Imagen 27: Render Exterior De Co-Working Y Su Perfil De Calle	231
Imagen 28: 3d Nueva Calle Peatonal Quinta Salas Y Puente Al Río Chili	235
Imagen 29: Superposición De Capas Y Flujos En La Quinta Salas	236
Imagen 30: Render Alameda Moral Rumbo Al Río Chili - 1	237
Imagen 31: Render Alameda Moral Rumbo Al Río Chili - 2.....	238
Imagen 32: Render Intersección Alameda Moral, Ingreso A Viviendas Y Puente Al Río Chili	238
Imagen 33: Render Intersección Alameda Moral, Ingreso A Viviendas Y Puente Al Río Chili	238
Imagen 34: Render Alameda Moral Rumbo Al Centro Histórico - 1	238
Imagen 35: Render Alameda Moral Rumbo Al Centro Histórico - 2	239
Imagen 36: Render Equipamiento Urbano En Alameda Moral	239
Imagen 37: Renders Del Puente Quinta Salas, Visualizando Los Dos Puentes Patrimoniales	239
Imagen 38: Render Del Puente Y El Nuevo Recorrido Turístico De La Cuenca Del Río Chili	240
Imagen 39: Render Aproximación Del Ingreso 1 Al Conjunto Quinta Salas	243
Imagen 40: Render Ingreso 1 Al Conjunto Quinta Salas.....	243
Imagen 41: Render Hall De Ingreso 1 Y Punto De Control A La Quinta Salas	243
Imagen 42: Render Ingreso 2 Al Proyecto	247
Imagen 43: Renders Collage De Patios Colectivos A	252
Imagen 44: Renders Collage De Patios Colectivos B	253
Imagen 45: Renders Collage Plaza Principal “El Angelito”.....	254
Imagen 46: Renders Collage Plaza Secundaria “Sporting Moral”	255
Imagen 47: Render De Materialidad En Espacios Colectivos	255
Imagen 48: Render De Alameda La Marina.....	259
Imagen 49: Render De Alameda La Marina Con Equipamiento Comunitario	259
Imagen 50: Render De Alameda La Marina Con Vista Al Río Chili	259
Imagen 51: Render Alameda La Marina Y Mirador Para El Paisaje Inmediato	261
Imagen 52: Render Del Patio Colectivo “La Tiendita”, Vista Desde Galería	262

	xxvi
Imagen 53: Render Del Patio Colectivo “La Tiendita”, Vista Peatonal	262
Imagen 54: Render Del Patio Colectivo “La Tiendita” Y Equipamiento Vecinal “Tinkuy”	262
Imagen 55: Render Desde Ingreso Del Sum	265
Imagen 56: Render Desde Fondo Del Sum	265
Imagen 57: Render Sum Exterior, Plazoleta E Ingreso Al Conjunto De Viviendas	265
Imagen 58: Render Sum Exterior, Plazoleta E Ingreso Al Conjunto De Viviendas	266
Imagen 59: Render Interior Del Tinkuy Primer Nivel. Área De Cocina Y Atención	269
Imagen 60: Render Interior Del Tinkuy Primer Nivel. Área De Mesas	269
Imagen 61: Render Interior Del Tinkuy Primer Nivel. Conexión Con Los Patios Comunitarios	269
Imagen 62: Render Interior Del Tinkuy Primer Nivel. Vista Desde La Cocina	269
Imagen 63: Render Interior Del Tinkuy Primer Nivel. Permeabilidad Del Espacio	270
Imagen 64: Render Exterior Del Club Sporting Moral - Lado Izquierdo	271
Imagen 65: Render Exterior Del Club Sporting Moral – Lado Derecho	271
Imagen 66: Reinterpretación Del Club Sporting Moral. Puente Sobre Puerta De Ingreso	272
Imagen 67: Render Interior Del Tinkuy Segundo Nivel – Co-Working Abierto (Vista 1)	273
Imagen 68: Render Interior Del Tinkuy Segundo Nivel– Co-Working Abierto (Vista 2)	274
Imagen 69: Render Tinkuy Segundo Nivel – Vista A La Plaza Principal “El Angelito”	274
Imagen 70: Render Tinkuy Segundo Nivel – Vista A Plaza Secundaria “Club Sporting Moral”	274
Imagen 71: Render Tinkuy Segundo Nivel – Vista Al Patio Colectivo “Morales”	274
Imagen 72: Render Tinkuy Segundo Nivel – Vista Al Patio Colectivo “Nina”	275
Imagen 73: Render Exterior De Sala De Juntas	276
Imagen 74: Render Sala Comunitaria E Ingreso Por Escalera A 4to Nivel De Vivienda	279
Imagen 75: Render Tienda Bodega – Quinta Salas	280
Imagen 76: Render Tienda Bodega Con El Patio Colectivo La Tiendita	280
Imagen 77: Render Interior De Sala De Trabajos – Bloque Tinkuy 3er Nivel	282
Imagen 78: Render Interior De Sala De Lectura – Bloque “Tinkuy” 4to Nivel	284
Imagen 79: Render De Personalización De Cada Vivienda Según El Usuario	297
Imagen 80: Render Personalización De La Vivienda Y Crecimiento Sin Alterar El Conjunto	298
Imagen 81: Render De Personalización De Cada Vivienda. Tipología “D” Dúplex	308
Imagen 82: Render Personalización De La Vivienda Sin Alterar La Imagen De Barrio	312

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



1. DIAGNOSTICO SITUACIONAL

La ciudad de Arequipa está considerada como la segunda ciudad más importante del país y la tercera con mayor población. Es el núcleo vitalizador de la Región, generando potenciales procesos económicos, culturales, turísticos y de gestión; también presenta importantes cualidades arquitectónicas, culturales, diversidad de etnias raciales y clases sociales, las cuales se desarrollaron y fortalecieron en algún momento creando conjuntos poblacionales que se enraizaron en el centro histórico para crear ciudadanía.

Estos cambios socioculturales de la población dejan al centro histórico para la habitabilidad de los ciudadanos de menos recursos económicos y el desplazamiento de la clase aristocrática a otros sectores de la ciudad, sumado a las transformaciones físico espaciales de un núcleo fundacional, generan procesos de deterioro y segregación urbana de los bienes culturales inmuebles los cuales se debe proteger y conservar.

El casco antiguo de la ciudad de Arequipa, fue declarado por la Unesco como Patrimonio Cultural de la Humanidad en noviembre del año 2000, y está comprendido básicamente entre los distritos de Arequipa y Yanahuara.

La Quinta Salas¹ está ubicada dentro en la parte perimetral de la zona monumental del centro histórico de Arequipa, en la última cuadra de la calle Moral con Av. La Marina. “Fue construido por Tomas Salas en la década de 1960, con el objetivo de facilitar cuartos para el alojamiento de los empleados de las curtiembres ubicadas en el barrio del solar” (AECID, s/f, parrafo 1).

La Quinta Salas es una propiedad privada la cual conforma un conjunto de viviendas donde residen actualmente 99 familias, los cuales se encuentran emplazados en un área de 4139.45 m², un área libre de 1097.35 m² y un área construida de 6300.07m².

2. MOTIVACION

Desde mi infancia hasta la adolescencia tuve la experiencia de residir en la Quinta Salas, trece años de mi vida en los cuales trataba de comprender la problemática de la vivienda en la Quinta a través de la vivencia. Lo cual me motiva para su completo estudio y llegar a entender a fondo la vivienda y el usuario de la misma.

3. FORMULACION DEL PROBLEMA

Los procesos de habitabilidad de la Quinta Salas tienen inicio hace más de 40 años, comenzando a aparecer la problemática en el año de 1980 luego de la crisis de la industria del

¹ La Quinta Salas también es conocida popularmente como “El Castillo del Diablo”.

² Datos tomados de la Gerencia del centro Histórico de Arequipa - 2010

cuero que obligó al cierre de las curtiembres. Los obreros dejaron de vivir en la Quinta Salas quedando muchas de las viviendas deshabitadas y ante la falta de vivienda en la ciudad de Arequipa para un sector económicamente inestable, muchas familias deciden vivir y radicar en dicho inmueble.

El lugar que en un principio estaba destinado y pensado en espacios para albergar a los obreros de las curtiembres, ahora tendría que albergar a decenas de familias. Como resultado de esto el inmueble sufrió los efectos de la tugurización y hacinamiento ante una inadecuada apropiación de los espacios.

En el centro histórico de Arequipa se identificaron 58 tugurios en peligro de caerse, “en ellos habitan más de 600 familias. Solo el 15% tiene valor histórico y patrimonial que debería restaurarse. Los otros deben buscar otras alternativas” (Vizcarra, 2012, párrafo 10).

La Quinta Salas a pesar de estar ubicado en el Centro Histórico de la ciudad de Arequipa, no cuenta con valor arquitectónico, urbano ni monumental, sin embargo, posee un gran valor histórico para el grupo de inquilinos residentes de dicha Quinta, sumado a ello el valor de memoria urbana es también un aspecto muy importante a tomar en cuenta.

Podemos identificar los elementos del problema existente: Primero, que las personas y/o familias con un nivel socio-económico bajo toman la decisión de residir en la Quinta Salas como una solución a la necesidad de una vivienda, se sabe que la mayoría de inquilinos se niegan a dejar de vivir en el centro histórico, tanto por la cercanía y disponibilidad que tienen de los servicios de la ciudad, como por la identidad al lugar donde vivieron por muchos años. Segundo, existe un deterioro evidente en la Quinta Salas, como consecuencia del desinterés por parte de los inquilinos existentes. Tercero, existe una subutilización del lote urbano, es decir que hay un área desperdiciada, la cual es deseada por el mercado inmobiliario y comercial. Cuarto, parte de la problemática de la Quinta Salas es también la zona en la cual se ubica, la cual es considerada peligrosa, con problemas sociales como la delincuencia, alcoholismo y drogadicción, los cuales son facilitados por el trazo laberíntico del conjunto. Quinto, el crecimiento desmedido y desordenado en la Quinta Salas genera problemas de tugurización las cuales hoy en día son difíciles de erradicar. Y por último en un efecto global, algunos vecinos dejan de radicar en la Quinta Salas optando por otras alternativas de vivienda, y en muchos casos dejando sin uso la misma.

Sumado a todo esto, la Gerencia del Centro Histórico señala también que el Castillo del diablo es considerado zona de alto riesgo por el nivel de construcción, hacinamiento, y las malas

condiciones de salubridad y habitabilidad en la que viven alrededor de 300 personas (Diario EL PUEBLO, 2013).

Existe tugurización de muchas unidades de viviendas las cuales no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad donde el estado de los servicios básicos lo demuestra, contando con deficiencias en cuanto a servicios de agua y desagüe. Solo 65% de viviendas poseen agua potable directa de la red pública y solo 29% de viviendas poseen conexión de desagüe directo a la red de alcantarillado. Resultando que un 65% de las viviendas no posee agua ni desagüe. Por lo cual ese 65% de viviendas ya mencionadas comparten los 30 baños públicos dispuestos en el Solar, existiendo grandes problemas de salubridad en la Quinta Salas.

Hay que resaltar que en esta problemática se encuentran involucrados la comunidad de inquilinos de las viviendas en la Quinta Salas, los propietarios del inmueble y la gestión pública por la Municipalidad Provincial de Arequipa la cual a la fecha no ha tenido intervención tangible en el lugar.

Como principales consecuencias se evidencian las malas condiciones de habitabilidad cualitativa y cuantitativa y el deterioro progresivo de la Quinta Salas.

Estos problemas afectan a los vecinos de la Quinta y al Centro Histórico; pues al tener un bajo nivel socioeconómico la calidad de las viviendas es deficiente, provocando malestar y un posible alejamiento que conlleva a mayores problemas sociales, delincuenciales y drogadicción entre otras situaciones de riesgo, las cuales desencadenarían el aumento de la degradación del sector.

4. DEFINICION DEL PROBLEMA

“EL ABANDONO Y DETERIORO PROGRESIVO DE LA QUINTA SALAS QUE MAGNIFICAN LAS MALAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LA QUE VIVEN SUS RESIDENTES Y LA SUBUTILIZACION DEL PREDIO A LA ACTUALIDAD, GENERANDO LA DESHABITACION DEL CENTRO HISTORICO Y POSIBLE DETERIORO DEL AREA MONUMENTAL DE AREQUIPA”

5. PROPOSITO

El propósito principal es mejorar la calidad de vida de las 99 familias que residen en la Quinta Salas por más de 30 años, otorgando mejores condiciones de HABITABILIDAD y aportar a la residencia social en el centro histórico de la ciudad de Arequipa.

6. JUSTIFICACIÓN

a) EN LO SOCIAL

El estudio se debe llevar a cabo para entender la problemática de la vivienda que aqueja a los vecinos de la Quinta Salas. La importancia de atender un problema que me es pertinente por la experiencia de vida propia y por el aporte que se dará a la inserción de la vivienda social en el centro histórico de la ciudad de Arequipa.

b) EN LO ACADEMICO

El tema y el problema será abordado desde el punto de vista social. Enfocado a las condiciones de habitabilidad y las características cuantitativas y cualitativas adecuadas en la Quinta Salas. Siendo importantes las enseñanzas de renovación urbana en espacios degradados que deben ser impartidas desde la academia.

c) EN LO URBANO-INSTITUCIONAL

Es importante enfocarlo desde el punto de vista de los beneficios que se tiene de habitar una vivienda digna y de calidad. Estando beneficiados los vecinos de la Quinta Salas y el Centro Histórico de la ciudad de la ciudad de Arequipa.

d) EN LO POLITICO

La vivienda de interés social en el Perú es un tema muy complejo en donde el estado prefiere no participar directamente, otorgando la enorme responsabilidad de la producción de vivienda al sector privado, generando proyectos que no son accesibles para la población más vulnerable del país. Esto debe de cambiar y el estado debe volver a hacerse cargo de la vivienda de interés social.

e) EN LO ECONOMICO

La importancia de proyectar prototipos de vivienda de interés social que sean rentables en términos económicos y donde la plusvalía de cada vivienda aumente en el tiempo. De esta manera el proyecto podrá ser viable y replicable en alguna otra intervención.

7. OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECIFICOS

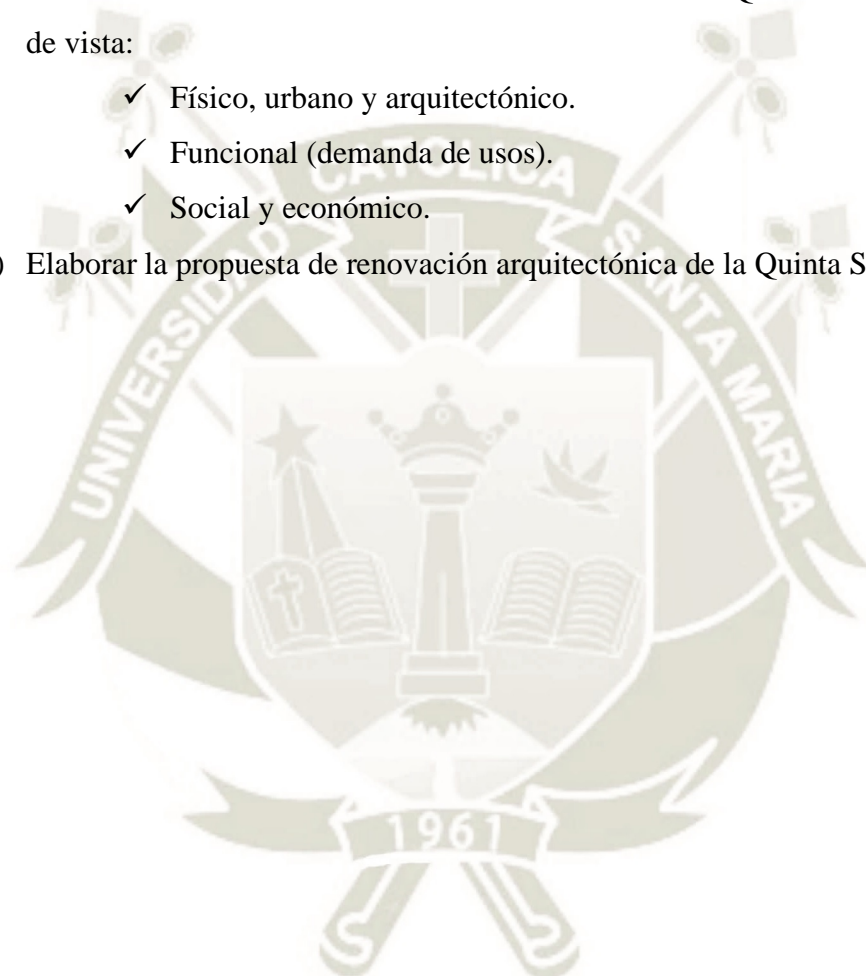
7.1. OBJETIVO GENERAL

“RENOVAR PARA USO RESIDENCIAL LA QUINTA SALAS COMO UN PUNTO DE QUIEBRE EN LA INSERCIÓN DE NUEVOS PROYECTOS DE VIVIENDA

SOCIAL EN EL CENTRO HISTORICO, PRIORIZANDO LA PERMANENCIA DE LA POBLACION RESIDENTE”

7.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- a) Determinar las características físico espaciales de la Quinta Salas.
- b) Caracterizar a la población residente de la Quinta Salas.
- c) Determinar las características del entorno urbano de la Quinta Salas desde el punto de vista:
 - ✓ Físico, urbano y arquitectónico.
 - ✓ Funcional (demanda de usos).
 - ✓ Social y económico.
- d) Elaborar la propuesta de renovación arquitectónica de la Quinta Salas.



CAPÍTULO II: FUNDAMENTO TEORICO



1. ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES NACIONALES

PAREDES (2019), RENOVACIÓN URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE TRUJILLO, SECTOR PLAZUELA EL RECREO.

RESUMEN:

El siguiente informe de investigación; abarca desde un análisis contextual y diagnóstico urbano hasta una propuesta arquitectónica de solución frente a la problemática de precariedad y tugurio en el que actualmente está sumergido en Centro Histórico de Trujillo, en La Libertad, Perú. El proyecto alberga dentro de sus fines fundamentales el mejoramiento de la imagen urbana y paisajística, mediante la transformación de sus espacios en deterioro; intervención ligada a la Ley N°29415 "Ley de Saneamiento Físico Legal de Saneamiento de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana", la cual promueve la regularización físico legal de predios y el reconocimiento de propiedad a los residentes; involucrando directamente a los agentes público-estatal de carácter nacional y local, de modo que, éstos otorguen a la población mejores condiciones de vida y un entorno urbano mejorado.

AYALA (2018), CONJUNTO RESIDENCIAL "QUINTA BOLOGNESI" EN CERCADO DE LIMA.

RESUMEN:

Según INDECI (2001), Cercado de Lima tiene 18,007 unidades de viviendas tugurizadas que se encuentran en estado de colapso, hecho que afecta a un total de 101,689 habitantes que residen en estos tipos de inmuebles, la cual en su mayoría son edificaciones históricas; poniendo en peligro al patrimonio edificado del Centro Histórico de Lima. Creándose de esta manera una gran oportunidad de inversión del proyecto “Conjunto Residencial Quinta Bolognesi”. El proyecto nace de una propuesta urbana que se desarrolla en Cercado de Lima; zona comprendida entre la avenida Argentina y el Río Rímac, teniendo como Eje conector a la Av. Alfonso Ugarte. La propuesta urbana plantea principalmente la creación de una alameda sobre la Av. Alfonso Ugarte, que permita la conexión entre el Barrio Monserrate y la Zona industrial de Cercado de Lima. Por tal motivo el edificio se encuentra emplazada en un terreno adyacente a la alameda propuesta y a una edificación histórica, ubicado en el límite del Centro Histórico de Lima; con un gran potencial para un proyecto inmobiliario que contribuya al rescate del patrimonio de la ciudad. El planteamiento general

del edificio responde a 3 ideas centrales: “Integración espacial del monumento al proyecto nuevo”, “Integración volumétrica” y “Creación de usos y espacios en diferentes niveles”. Con la intervención del “Conjunto Residencial Quinta Bolognesi” se busca satisfacer el interés de las personas que desean contar con una vivienda propia, siendo éste un proyecto que se integra a la ciudad, con espacios públicos en diferentes niveles y siendo un proyecto que sea un ejemplo de intervención al patrimonio que contribuya al sentido de identidad del ciudadano.

OBANDO (2018), ESTUDIO DE LAS CONDICIONANTES Y PATRONES HABITACIONALES PARA LA REINSERCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE TRUJILLO.

RESUMEN:

La presente tesis se basó en el estudio de las condicionantes y patrones habitacionales para la reinsertión de la vivienda en el Centro Histórico de Trujillo. Estos indicadores fueron empleados para conocer bajo que reglamentación y elementos arquitectónicos se debería basar una nueva edificación dentro del Centro Histórico de Trujillo. Se utilizó el diseño de investigación descriptiva, no experimental, donde se utilizó como instrumento de recolección de datos la entrevista, encuesta y ficha técnica de observación. El contexto social a investigar se desarrolló dentro de las 72 manzanas pertenecientes al Centro Histórico de Trujillo, delimitadas por la av. España, siendo los moradores y comerciantes, de las viviendas ubicadas dentro de este límite, los principales involucrados. Además, dentro de esta muestra se encuentran las entidades locales encargadas de velar por el cuidado e información de todo lo concerniente al Centro Histórico de Trujillo. Al aplicar las encuestas y realizar las entrevistas se supo que los habitantes del Centro Histórico de Trujillo están a favor de la reinsertión de la vivienda dentro del mismo y estuvieron de acuerdo con que éstas mantengan el diseño y las características de las casonas Republicanas. Así como también se mostraron positivos a la posibilidad de darle a sus viviendas un uso mixto para mejorar sus ingresos económicos. Con respecto a las condicionantes y patrones habitacionales, pudimos conocer que existe una reglamentación pertinente al Centro Histórico de Trujillo, la cual exige máximo control en: altura de la edificación, tratamiento de frentes, áreas libres, retiros, etc., para el diseño y construcción de nuevas edificaciones. Donde los patrones habitacionales observados fueron: zaguán, patio principal, balcones de madera, ventanas con cerramientos de hierro forjado, fachadas,

traspatio, entre otros. Habiendo estudiado todos los factores necesarios podemos concluir que la propuesta de un conjunto habitacional dentro del Centro Histórico de Trujillo, es viable siempre y cuando cumpla con lo requerido en la reglamentación pertinente.

CASTILLO (2017), CONJUNTO HABITACIONAL Y OFICINAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA.

RESUMEN:

El Centro Histórico de Lima, ha recibido en los últimos años, una gran ola de inversión que le ha permitido empezar a recuperar, a 476 años de su fundación, el estatus de núcleo comercial e inmobiliario que lo perdió debido: al abandono, la delincuencia y el tráfico; sin embargo, a la fecha aún no se consolida como un Centro Vivo, y eso solo se dará a través de la re inserción de la vivienda. El principal objetivo del proyecto es la reivindicación de la vivienda en el Centro Histórico de Lima, sin generar desplazamientos, por el contrario que permita disminuir la segregación social. Sin embargo, en un reto tan importante como ese, no se puede contemplar solo el tema arquitectónico desde el punto de vista formal, funcional, y tipológico, sino también urbano y que responda muy claramente a un contexto de gran carga histórica. Esta tesis no solo parte en respuesta a una demanda, sino forma parte de un proyecto de Renovación Urbana, y busca generar una oferta de vivienda destinada a una población que permita convertir al Centro de Histórico de Lima en un centro vivo, a través de usos mixtos entre vivienda, comercio y oficinas.

RUIZ (2016), VIVIENDA COLECTIVA EN BARRIOS ALTOS CERCADO DE LIMA: REGENERACIÓN URBANA DE LA QUINTA SAN JOSÉ.

RESUMEN:

Lo que se desea lograr con la propuesta de Vivienda Colectiva, que se propondrá y desarrollara en Barrios Altos, Cercado de Lima, será un proyecto de Regeneración Urbana que contemplará unidades habitadas conceptualizadas como “células” dinámicas y flexibles que tengan la cualidad de utilizar los espacios exteriores como una extensión de las interiores, así como para también aglomerarse a la red urbana logrando una dinámica más próxima con la ciudad. Para esto se reubicará temporalmente a las familias que viven de forma tugurizada en el Terreno del Proyecto para ofrecerles viviendas que se adecuen mejor a sus necesidades y a su vez el proyecto aumentará la densidad actual y así podrá generar más viviendas para ofrecer al mercado demandante, logrando un aumento de densidad de forma ordenada y que esté dentro de la zonificación permitida en la zona.

1.2. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

LOZANO (2020), CONJUNTO HABITACIONAL JORGE ROBLEDO: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE MANZANA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA.

RESUMEN:

El presente proyecto arquitectónico surge de un análisis realizado en conjunto con los estudiantes de la Optativa II: Trabajo de Grado de la Universidad Católica de Pereira en el que se evidencia el estado de abandono y decadencia en que se encuentra gran parte del patrimonio cultural y arquitectónico del centro histórico del municipio de Cartago. Para la intervención en este se realizó entonces un análisis del sector en conjunto y posteriormente la repartición de manzanas entre los estudiantes de la optativa para el desarrollo de los proyectos puntuales. El Conjunto habitacional Jorge Robledo se encuentra ubicado en la manzana 4, que alberga el edificio de la Alcaldía y el Concejo municipal (catalogado como de interés patrimonial). Por esto, el proyecto arquitectónico propuesto busca generar una conexión con este a partir de la apertura del predio y el desarrollo de espacio público que lo vincule con su contexto; el desarrollo de vivienda en altura para la relocalización de viviendas de la manzana que lo requieren; comercio en primeros pisos para la reactivación de la zona; un museo de pequeña escala que resalte la riqueza e importancia de la historia contenida en este sector; y por último el planteamiento de servicios complementarios al CAM para facilitar tramites y disminuir desplazamientos.

ZALDUMBIDE (2018), REVITALIZACIÓN DE ESPACIOS ABANDONADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO. PROYECTO DE VIVIENDA PARA ESTUDIANTES.

RESUMEN:

El Trabajo de Titulación “Revitalización de espacios abandonados en el Centro Histórico de Quito. Proyecto de vivienda para estudiantes”: es una propuesta alternativa para revitalizar un sector del Centro Histórico de Quito, respondiendo a las necesidades de los usuarios que el Municipio de Quito busca atraer con la rehabilitación de la antigua cárcel García Moreno y en conjunto con el Instituto Superior de Turismo y Patrimonio. En el capítulo primero se realiza una descripción de los aspectos de estudio sobre el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, el crecimiento y expansión territorial de la mancha urbana, y el crecimiento y distribución de la población, la determinación del lugar de intervención,

se explica cómo el crecimiento y expansión del territorio llevó a la elección del área de intervención, la problemática que se desarrolla en el Centro Histórico y sus consecuencias respecto a su cambio de uso de residencial y turístico a ciudad museo. En el capítulo segundo se analizan los referentes que fueron tomados en cuenta para la elaboración del proyecto, estudiando así su aporte social, cultural, constructivo, tecnológico, y funcional. Se estudiaron dos referentes, uno urbano para un aporte a nivel macro de proyecto y uno de un proyecto arquitectónico pequeño para un aporte a nivel micro. En el capítulo tercero fueron analizadas todas las condiciones del proyecto, el contexto en el que se intervino, sus condiciones topográficas, climáticas, paisajistas, el usuario, el entorno inmediato, regulaciones y condiciones, para así poder plantear una alternativa que responda a todas las necesidades encontradas. En el capítulo cuarto se explica el planteamiento del proyecto, todos los análisis formales que llevaron a los criterios de diseño, el impacto y la importancia del proyecto. Se analiza mediante planos, cada espacio, su función, forma, estructura y actividad, comprobando así el objetivo inicialmente planteado.

CARRION (2018) CENTROS HISTORICOS: ¿ES POSIBLE Y NECESARIO EL ESPACIO RESIDENCIAL EN SU SENO?

RESUMEN:

En este artículo se explorará el rol que cumplen la vivienda y la actividad residencial en la configuración de los centros históricos en América Latina. Generalmente relegadas frente al monumentalismo, es necesario investigar, reflexionar y posicionar desde la academia y las políticas públicas, la importancia estructural que estas tienen para su definición. Frente al peso que adquiere el turismo como eje de análisis central de los centros históricos, se trabajara aquí la importancia de ampliar la mirada sobre lo patrimonial, superando algunos vacíos y poniéndolo en discusión a partir de las realidades latinoamericanas. Con este trabajo se busca resaltar la importancia que tiene la función residencial y la vivienda para la nueva comprensión de los centros históricos y para las políticas públicas que deben diseñarse acorde a ellos.

MERCADO, BARRIOS Y PEREZ (2016), LA PERMANENCIA DE LA POBLACIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS DESDE LA PERCEPCIÓN DE LOS RESIDENTES: EL CENTRO HISTÓRICO DE MORELIA COMO CASO DE ESTUDIO.

RESUMEN:

La inclusión de centros históricos de ciudades mexicanas en la Lista del Patrimonio Mundial trajo consigo la promesa de beneficios para sus habitantes mediante el aprovechamiento turístico de esos sitios, lo cual sería un detonante del desarrollo local y regional. No obstante, al paso del tiempo, se han observado tanto impactos positivos como negativos, destacando entre estos últimos un proceso de despoblamiento de varias de esas áreas urbanas, fenómeno que se aborda en el presente trabajo, referido al caso del centro histórico de la ciudad de Morelia. Partiendo de la premisa que los programas urbanos locales implementados en las últimas décadas han soslayado en buena medida la opinión de los residentes del sitio respecto a las problemáticas urbanas y sus posibles soluciones, en este artículo se presentan los resultados de una investigación orientada a identificar la percepción de los residentes del centro histórico acerca de los factores que han determinado su permanencia en ese sitio, con la finalidad de inferir los motivos que han propiciado la disminución de población en esas zonas y obtener conclusiones que permitan contribuir en la formulación de estrategias orientadas a lograr su recuperación demográfica.

DELGADO (2016), EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y LA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL: ¿RESTRICCIÓN U OPORTUNIDAD?

RESUMEN:

La recuperación de los centros urbanos es una tarea a la que se han abocado los gobiernos de países de América Latina desde hace algunos años y que sigue a la tendencia implantada desde Europa y Estados Unidos. Los mayores costos del desarrollo periurbano y el elevado deterioro de los sectores centrales de las ciudades con la consecuente subutilización de recursos de infraestructura han despertado un renovado interés por potencializar el desarrollo de estas áreas. En el corazón urbano de la ciudad de Guayaquil se encuentran importantes ejes viales como las calles Quito y Machala. Existen, sin embargo, a lo largo de estas vías solares vacíos, edificaciones obsoletas o en desuso, destinos comerciales no compatibles con la dinámica urbana, ausencia de áreas verdes e inseguridad. El objetivo

del presente artículo fue analizar estrategias e instrumentos de gestión territorial que pudieran ser aplicables para la recuperación de plusvalías y el financiamiento de proyectos de vivienda social en el centro de Guayaquil. Se planteó la hipótesis de que a través de la utilización de estos instrumentos se podrían atraer inversiones al centro, y al mismo tiempo asegurar la inclusión de vivienda social, mejorar la calidad de los espacios públicos y contribuir a recuperar la memoria histórica del centro. La metodología utilizada surge de conceptualizaciones, estudio de casos y análisis de aplicabilidad de instrumentos de gestión para la renovación urbana del centro. Se concluye con una reflexión acerca de cómo las visiones diversas de la ciudad (la de las elites y de los grupos de menores ingresos) pueden y deben ser integradas, por medio de la aplicación de instrumentos de recuperación de plusvalías enmarcados dentro de la discusión del derecho a la vivienda, la ciudad y a la función social de la propiedad.

2. BASES TEORICAS

2.1. TITULO DE TESIS

“RENOVACION DE LA QUINTA SALAS³ PARA USO RESIDENCIAL PRIORIZANDO LA PERMANENCIA DE LA POBLACION RESIDENTE, AREQUIPA – 2019”

2.2. VARIABLES

a) USO RESIDENCIAL

Se entiende uso residencial como uso de vivienda, o vivienda de interés social.

b) RENOVACION

Se entiende como renovación urbana a la reposición de elementos urbanos obsoletos por nuevos elementos, los cuales generen una transformación urbana.

c) PERSONA: POBLACION RESIDENTE DEL TUGURIO QUINTA SALAS

d) ESPACIO: CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE AREQUIPA

e) TIEMPO: 2019

³ QUINTA SALAS es un tugurio ubicado en el centro histórico de la ciudad de Arequipa.

CAPÍTULO III: MARCO TEORICO



1. LA VIVIENDA

1.1. DEFINICION DE VIVIENDA

La vivienda⁴ es el objeto material en donde el hombre habita de manera permanente, integral y cotidiana. El hombre y la vivienda es una relación inseparable, como afirmaba el Arquitecto Suizo Francés Charles –Edouard Jeanneret, Le Corbusier (Carbajal, 2004).

La vivienda es el primer lugar donde empezamos a socializar y desde donde las agrupaciones familiares forman la ciudad. Es donde se acogen las variadas formas de habitar en las sociedades a través de los años a la actualidad. La vivienda es la unidad primaria en el crecimiento urbano de la ciudad, crea espacios para la convivencia, define barrios y se desarrolla el crecimiento personal, es un espacio complejo que siempre estará en constante cambio y aprendizaje (Montaner, Muxí, & Falagán, 2013).

1.2. ASPECTOS BASICOS DE LA VIVIENDA

Llamaremos vivienda a toda edificación diseñada y pensada para que haga las funciones de alojar de manera permanente o temporal al usuario, donde las funciones que ocupe sean las de residencia. Por lo tanto, la vivienda debe ser entendida como un espacio vivible, es donde el usuario se desenvuelve en su totalidad y desarrolla todas sus actividades rutinarias, donde empieza a formarse como persona y desenvolver su rol como ciudadano.

La vivienda no solo se queda en un concepto interiorista sino más bien que ese concepto se expande hacia la ciudad, desarrollando la vivienda tanto en espacios públicos como en equipamientos los cuales complementan a la vivienda básica para la mejora continua de sus habitantes. “Casa es el término genérico que recibe cualquier edificio destinado a la habitación humana. Entendemos por vivienda la casa o parte de la casa que se puede habitar, es decir, el lugar para vivir” (Oliveras, 2000, p. 127).

En la vida de las personas la vivienda toma un protagonismo importante por la presencia a lo largo de su formación, es el lugar donde se aprende las primeras cosas como las últimas también, donde se realizan la mayor parte de las actividades básicas, comemos, dormimos, guardamos nuestras pertenencias, trabajamos, etc. En la vivienda nacen nuestras primeras aspiraciones, aprendemos los primeros valores, y nuestras primeras motivaciones. En definitiva, la vivienda es el lugar y lo que contiene en ella debe ser la exteriorización física y palpable.

⁴ Definición etimológica: (del latín vivienda, termino de Viviendas, participio femenino de Vivére, vivir). Definición Terminológica: Morada, habitación, domicilio/ Genero de vida o modo de vivir. Acad.

En este momento no es posible seguir entendido el concepto de vivienda exclusivamente como un espacio físico, rodeado por muros y un techo donde personas habitan, sino que es un espacio cualificable, cambiante por sus habitantes y por las necesidades del mismo, para que sea adaptable e identificable al usuario, reafirmando la parte afectiva y social del ser humano.

El concepto de vivienda resulta ser muy complejo, por los diversos aspectos subjetivos de su significado, pero con una relación en particular de tres aspectos fundamentales, lo social, lo físico y lo personal.

En conclusión, afirmamos que la vivienda toma el papel de la unidad básica de la ciudad, y como lo indica el arquitecto Santiago Agurto es el espacio o lugar donde la familia se da y se desarrolla en sociedad (Mevius, 2014).

1.3. TIPOS DE VIVIENDA POR SUS CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONES

A través de la historia de la vivienda en la arquitectura existen diferentes y muy variados tipos de vivienda. Los cuales se pueden diferenciar tanto por las características socio-culturales de la familia, las características socio-productivas de la función de la vivienda en la sociedad, las características físico-espaciales de adaptación a su contexto inmediato y otros tipos que explican su aporte al desarrollo de la arquitectura.

1.3.1. VIVIENDAS POR SU CARÁCTER SOCIOCULTURAL

Las formas de habitar del ser humano son muy diversas, y esto se refleja en los tipos de vivienda que habitan las familias. Viviendas que se adaptan según el número y cualidades de sus miembros. Es por ello que podemos encontrar aquí las viviendas por el tipo de familia o habitantes que la componen, siendo las más comunes en la sociedad actual las siguientes:

- **VIVIENDA INDIVIDUAL**

Es la vivienda resultante del proceso de independencia de los hijos o procesos de emancipación de algunos miembros de la familia tradicional, formando una nueva idea de vivienda cada vez más común en la sociedad actual.

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Este tipo de vivienda mucho más tradicionalista es ocupada por una sola familia en un lote único, agrupadas las viviendas unifamiliares generan zonas de baja densidad, esto

representa que las necesidades básicas de servicio por familia son abastecidas sin inconvenientes.

- **VIVIENDA BIFAMILIAR**

Este tipo de vivienda es ocupada por un máximo de dos familias en un lote único, ya sean emplazadas de manera horizontal por plantas o adosadas una a otra por separado.

- **VIVIENDA PARA FAMILIA EXTENSA**

La familia extensa se entiende por el aumento de integrantes del núcleo básico familiar (padre, madre e hijos). En este tipo de familia puede comprender la presencia de los distintos miembros que pertenecen a distintos grados de consanguinidad, compartiendo los mismos espacios dentro de una unidad de vivienda, aún existen este tipo de vivienda para familia extensa la cual cumple características totalmente distintas a las anteriores.

1.3.2. VIVIENDAS POR SU FUNCION SOCIO-PRODUCTIVA

“La vivienda productiva funciona como una infraestructura urbana desde la cual se construyen diferentes tipos de bienes materiales e inmateriales, pero sobre todo formas de relación, sociales y productivas con otros, además de imaginarios y afectos” (Barajas, 2016, p. 104).

Por lo tanto, entendemos la vivienda productiva relacionada con la casa como lugar de trabajo, como el lugar donde se realizan labores productivas personales y familiares.

- **VIVIENDA TALLER**

Predominan la vivienda al uso mixto con la pequeña industria o industria familiar o artesanal.

- **VIVIENDA COMERCIO**

Tiene la singularidad de mezclar el uso de vivienda con el de comercio vecinal. Hoy en día la vivienda comercio toma un rol muy protagónico en la sociedad peruana.

- **VIVIENDA HUERTO – GRANJA**

Es una vivienda que trata de aprovechar el área libre de esta para poder implantar un huerto con distintas especies de vegetales o espacios para animales menores, estos tipos de vivienda satisface la producción personal de los miembros de dicha vivienda.

1.3.3. VIVIENDAS POR SU CARÁCTER FISICO-ESPACIAL

Tipos de vivienda más frecuentes caracterizado por las nuevas formas de emplazamiento en un lote urbano, creando estas nuevas viviendas según su adaptación al medio en que se consoliden:

- **VIVIENDA PAREADA**

Son viviendas que se unen en parejas compartiendo un muro medianero, formando aberturas en la fachada las cuales son usadas como espacios de tránsito privado.

- **VIVIENDA AISLADA**

Es la vivienda que no cuenta con ningún muro medianero con otra edificación y está completamente rodeada de un espacio abierto.

- **VIVIENDA EN HILERA**

Se considera vivienda en hilera a aquellas unidades habitacionales que comparte uno o dos muros con la pared de la vivienda contigua. Compartiendo a la vez demás elementos constructivos o sistemas de instalaciones. La vivienda en hilera está compuesta por más de dos unidades habitacionales contiguas, generando de esta forma un solo elemento horizontal continuo.

- **VIVIENDA EN BLOQUE**

La vivienda en bloque hace referencia a una sola edificación de dos a más unidades de viviendas independientes agrupadas, que dispone de un acceso y servicios comunes para todas las viviendas ubicadas en un solo terreno de propiedad común. Los emplazamientos de dos o más bloques en el mismo terreno conforman un conjunto residencial.

1.4. TIPOS DE VIVIENDA POR SU APOORTE A LA ARQUITECTURA

1.4.1. LA VIVIENDA RACIONAL DEL MOVIMIENTO MODERNO

La vivienda racional es parte fundamental del movimiento moderno, generando un cambio en la estructura de las ideas arquitectónicas clásicas, introduciendo nuevos métodos científicos, postulados en base al pensamiento higienista de la mano de médicos e ingenieros, nuevas técnicas constructivas y el uso de nuevos materiales.

La vivienda racional intensifica su estudio en Alemania con el “Existenzminimum”, en el mismo país donde originó la escuela Deutscher Werkbund⁵, la cual tenía como objetivo principal los postulados de sistematización, estandarización y homogenización del diseño de la vivienda y su posterior industrialización.

Las tipologías de una vivienda racional aplicaban criterios higienistas, donde la ventilación e iluminación natural eran el principal aporte de este movimiento. Se creaban viviendas más eficaces, funcionales y sobre todo económicas. La conceptualización de las tipologías racionales mencionaba que una vivienda poco profunda no es funcional por su escaso desarrollo y las viviendas muy profundas son antihigiénicas y oscuras por la poca presencia de la iluminación natural y la deficiente ventilación cruzada (Montaner J. , 2015).

Los postulados racionalistas indicaban que se podía tener una vivienda que sea eficaz y funcional. No es la reducción de la vivienda clásica burguesa, sino una nueva solución, con una nueva estructura, gozando de las cualidades de la ventilación cruzada e iluminación natural por medio de la profundidad corta (Montaner J. , 2015).

Si nos remontamos a principios del Siglo XX, se toca el tema de la vivienda racional en el II CIAM⁶ desarrollado en la ciudad de Frankfurt, Alemania en 1929, donde el arquitecto Le Corbusier ofrece una charla denominada “Análisis de los elementos fundamentales del problema de la vivienda mínima”, indicando los parámetros de calidad que debe tener esta vivienda:

- ✓ Una circulación racional y eficiente para ordenar correctamente los espacios interiores.
- ✓ Un correcto uso de la iluminación natural.
- ✓ Proporcionar un correcto equipamiento en los conjuntos de vivienda.

Este último con mayor énfasis puesto que las viviendas racionales debían ahorrar el espacio para las funciones íntimas más vitales de la familia y usar el espacio de manera eficiente. Sumado a estos parámetros se le adicionan los postulados del propio Le Corbusier para la arquitectura del movimiento moderno, siendo necesario incorporar en la vivienda: la planta libre, la fachada corrida y la estructura libre. Todo esto sumado

⁵ Asociación mixta de arquitectos, artistas e industriales. Precursores de la Bauhaus, que fue la escuela del arte, del diseño y la arquitectura y una de las más importante del siglo XX.

⁶ Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM)

nos da la idea de lo que significa y debe contener la vivienda mínima, racional y de calidad para Le Corbusier (Molina, 2014).

Dentro del II CIAM también se mostró diversos postulados de como la vivienda racional también podía influir en la ciudad. Es así que el pensamiento del racionalismo alcanzaba otra escala de estudio: El urbanismo, donde se pensaba que dos habitaciones a más formaban una vivienda, varias viviendas formaban un edificio, varios edificios formaban un barrio y varios barrios conformaban a una ciudad (Montaner J. , 2015).

Mencionando al arquitecto Walter Gropius indica que para una adecuada habitabilidad se debe pensar en una habitación para cada persona adulta, sin importar las medidas que esta tenga. La vivienda resultante a este estándar será la vivienda mínima que es necesaria para el desarrollo de las funciones de la familia (Molina, 2014).

Es una realidad que el usuario y la familia moderna cambian constantemente, se renuevan cada día con nuevas formas de habitar. El tema de la vivienda no debe ser ajena a esta transformación, y la vivienda racional debe de representar estos cambios sociales, cambios de núcleos familiares y las nuevas necesidades de los residentes, originando así nuevas formas de vida que se mantienen hasta nuestros días.

Para ir finalizando, las nuevas conformaciones de las familias como la emancipación de los hijos, los jóvenes matrimonios y la independencia de las labores domésticas de la mujer desligando su servidumbre hacia el hombre, permitiendo la búsqueda del acceso a las oportunidades y la igualdad de género, logran finalmente un cambio en los espacios de la vivienda racional (Montaner J. , 2015).

En conclusión, la vivienda mínima o racional se desarrollará de una mejor manera y la correcta proposición de equipamientos comunitarios promoverá el uso habitacional integral dentro de la vivienda.

1.4.2. LA VIVIENDA COLECTIVA

La vivienda colectiva ocupó un lugar muy importante a principios del siglo XX, cuando era liderada por los higienistas e ingenieros más destacados, los cuales eran los responsables del desarrollo urbano durante el siglo XIX. Posteriormente los arquitectos entran a formar parte de la gran transformación de las ciudades y de su cambio. Y entienden que la vivienda es y será el elemento más importante para configurar la transformación de la ciudad moderna (Montaner J. , 2015).

En definitiva, la vivienda colectiva ha sido y es una pieza clave del urbanismo la cual es habitada por un colectivo de personas indistinto a los lazos familiares, la vivienda colectiva se enmarca como parte integrante de la evolución de la arquitectura y de la ciudad. No solo se convierte en elemento base de la ciudad moderna sino también en un monumento urbano de gran escala (Montaner J. , 2015).

1.4.3. LA VIVIENDA COMUNITARIA

Las casas comuna aparecen en la Unión Soviética como una solución a la vida en comunidad de los vecinos, simboliza un alto sentido de la socialización, donde se minimizan los espacios privados de las viviendas, y se hace uso de una gran cantidad de área común, dando los servicios de lavanderías y cocinas para uso comunitario (Montaner J. , 2015).

Este tipo de vivienda comunales no tuvo mayor éxito, y se visualizaba en el deterioro de sus edificios, lo que se rescata de esta tipología de conjunto son los lazos comunales entre los pobladores y sirvió como prototipo de futuras intervenciones.

1.4.4. LAS UNIDADES VECINALES O NEIGHBORHOOD UNITS

Considerada también como la evolución de la vivienda racional, las unidades vecinales congregan gran cantidad de viviendas en grandes bloques que remarcen la vida en comunidad, una variedad tipológica importante con equipamientos comunitarios en el interior. Este tipo de viviendas colectivas guarda ciertos patrones de las casas comunas soviéticas. Es así que se convierte en una tipología habitacional repetitiva y de alta producción luego de la vivienda racional (Montaner J. , 2015).

Las características de una unidad vecinal son las siguientes:

- ✓ Edificaciones con una alta densidad habitacional.
- ✓ Pueden ser recorridas de forma peatonal y fluida.
- ✓ Implementación de equipamientos colectivos y comercios para las familias.

De esta manera se implementa adecuadamente las unidades vecinales con calidad de barrio y evitando la propagación de los llamados guetos habitacionales.

Este tipo de vivienda colectiva empieza crecer y ser bastante popular en Europa, gracias a ello también se dio la proliferación de esta tipología en distintos países de América, llegando a nuestro país y siendo representadas en las obras del arquitecto Enrique Ciriani en Lima.

1.4.5. LA VIVIENDA SOCIAL O VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El arquitecto Edwin Haramoto, postula que la vivienda social no es solamente:

La unidad que acoge a la familia, sino que es un sistema integrado, además, por el terreno, la infraestructura de urbanización y de servicios, el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto dado, que se manifiesta en diversas escalas, esto es, localización urbana o rural, barrio y vecindario, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda (HARAMOTO EDWIN: 1999, Óp. Cit.). (Carbajal, 2004, p. 49)

Vivienda social es la solución de necesidades a un grupo de personas menos favorecidas que no han tenido la oportunidad de construir su vivienda, no pudieron acceder a una vivienda digna por lo tanto están destinados a sobrellevar la carga de pertenecer a un estrato de la marginalidad habitacional.

La vivienda social debe ofrecer a los usuarios la protección y seguridad contra los agentes externos, también debe dar habitabilidad, es decir que sea un espacio arquitectónico habitable para el ser humano, con las mejores condiciones de calidad en la vivienda. De esta manera poder asegurar el crecimiento seguro de la familia y sus integrantes.

En el Perú uno de los referentes máximos en el tema de la vivienda es el arquitecto Adolfo Córdova, manifestando su concepto de vivienda social como aquella que es promovida por el estado, y preferentemente a las familias que se les hace difícil el acceso a una vivienda por su situación económica. (Cordova, 2012).

La vivienda de interés social debe estar siempre relacionada con su contexto inmediato, debe ser entendida como parte del tejido urbano y no un elemento de manera aislada. Las intervenciones de la vivienda social que, si bien en su mayoría son producciones en serie, modulares y económicas. Cumplen un valor representativo para los habitantes y de valor urbano para la ciudad.

En definitiva, la vivienda social es una necesidad de carácter material imprescindible para la población más vulnerable y su dignidad humana.

1.4.6. LA VIVIENDA ECONOMICA

Este tipo de vivienda está ligada al costo de la edificación. “Típicamente son el producto de una necesidad urgente de obtención de vivienda de las comunidades urbanas de escasos recursos económicos” (Duran & Toledo, 2013, p. 45).

Es importante destacar que una vivienda económica en el mayor de los casos carece de los principales sistemas constructivos y servicios para el buen funcionamiento de este espacio. Por lo tanto, la falta de una guía calificada en el desarrollo de la vivienda hace que esta sea más vulnerable hacia una exclusión social.

1.5. LA VIVIENDA EN LOS TUGURIOS

Los tugurios están referidos a los asentamientos humanos infraurbanos producto de las migraciones a las principales ciudades y que por condiciones económicas y sociales se hacen de manera inadecuadas, a menudo alejada de los planes de la ciudad y sus procesos de crecimiento en terrenos que regularmente pertenecen al estado o a privados y que no tienen ningún tipo de control.

El tugurio ha sido una respuesta habitacional común en muchas latitudes, su aspecto conserva un lenguaje único independiente de la ciudad donde se emplace, lo que nos lleva a pensar que es en sí mismo la solución inmediata de necesidades básicas inherentes al ser humano. (Bedoya & Zapata, 2011, p. 2)

Un tugurio es la apropiación popular de un espacio de la ciudad, el cual se caracteriza por las condiciones de pobreza y espacios con pocas condiciones de habitabilidad. Las condiciones problemáticas del tugurio y sus causas de asentamiento están estrechamente vinculadas con los avances de los desarrollos sociales y económicos de nuestra sociedad, y son un reflejo del deterioro urbano y las nulas políticas de vivienda social por parte del estado para este sector de la población.

El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU - HABITAT, 2012), estipula en su resumen ejecutivo del año 2012, las carencias y privaciones que tiene una vivienda en un tugurio urbano. Estas privaciones son las siguientes:

ESQUEMA 1: Las cinco privaciones del tugurio urbano

**Los tugurios urbanos:
Las cinco privaciones**

El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) establece que una vivienda en un tugurio urbano es una vivienda que carece de uno o más de los siguientes atributos:

- **Acceso al suministro mejorado de agua**
Es decir, acceso a una cantidad de agua adecuada a un costo accesible de la que se pueda disponer sin tener que realizar esfuerzos físicos extraordinarios o inversiones excesivas de tiempo.
- **Acceso al saneamiento mejorado**
Acceso a un sistema de eliminación de los excrementos, ya se trate de un retrete privado o de una instalación pública compartida con un número razonable de personas.
- **Seguridad con respecto a la tenencia de la vivienda**
Pruebas o documentos que se puedan emplear para demostrar tenencia indisputable de la vivienda o para protegerse de posibles desalojos forzados.
- **Carácter permanente de la vivienda**
Debe tratarse de una estructura permanente y adecuada en un sitio seguro, que proteja a sus ocupantes de las condiciones climáticas extremas, como la lluvia, el calor, el frío y la humedad en exceso.
- **Espacio suficiente de vivienda**
Ninguna habitación debería ser compartida por más de tres personas.

Fuente: (ONU - HABITAT, 2012)

1.5.1. LOS HABITANTES DE LOS TUGURIOS

Por lo ya expuesto los tugurios se caracterizan por la falta de una vivienda duradera y la posesión de esta, es por ello que los habitantes de tugurios en su mayoría son población vulnerable ante los procesos de desalojo de los cuales son víctimas.

Según la ONU-Hábitat cada año se registran la cifra de 2 millones de personas desalojadas de una manera forzosa de las viviendas donde habitan y la mayoría de estos se dan dentro de tugurios, previo hostigamiento antes de su retiro. (ONU HABITAT, 2010).

El desalojo de su lugar precario de residencia y sumado a ello están las condiciones vulnerables tanto sociales como económicas que atraviesan, hace que se agrave el estado situacional de la persona y lo hunde más en la pobreza extrema. Es por ello que se busca la mejora y/o renovación de los tugurios para de esta manera poder elevar la calidad de vida de sus habitantes y sus condiciones de habitabilidad.

Los programas de mejoramiento de los barrios de tugurios pueden contribuir a la realización del derecho a una vivienda adecuada para sus habitantes si garantizan la seguridad de tenencia para todos, incluidos los inquilinos; si toman en cuenta los derechos de la mujer y aseguran la no discriminación en los planes de tenencia; y si garantizan la participación plena y efectiva de las comunidades afectadas. (ONU HABITAT, 2010, p. 23)

El tugurio de la Quinta Salas, en el cual se trabaja la presente tesis es parte de esta problemática global, es un barrio infraurbano el cual contiene estas características negativas por parte de la ONU-HABITAT que deben ser atendidas a la brevedad.

1.5.2. LA PRECARIEDAD EN LA VIVIENDA

El término precario se emplea cuando se quiere dar cuenta de la escasa seguridad, estabilidad o duración de alguna situación, estructura, entre otras alternativas.⁷

En términos generales la precariedad es equivalente a la carencia de recursos importantes para el óptimo funcionamiento de un objeto, si este no tiene la calidad respectiva ya sea por su aspecto físico o material o si no cumple las cualidades lo llamamos precario.

Debemos entender que una vivienda es precaria cuando carece de calidad en su alojamiento. Producto por la falta de recursos económicos para acceder a los componentes básicos para conformar una vivienda digna, también una vivienda se vuelve precaria ante un desastre natural, lo cual provoque daños severos en los materiales del inmueble.

Una vivienda precaria lo resumiríamos como la escasa calidad del alojamiento y asentamiento precario como el conjunto de viviendas también con escasa calidad en su alojamiento y en sus espacios comunitarios (Carbajal, 2004).

1.6. LA VIVIENDA PROGRESIVA

El concepto, también conocido como vivienda incremental, implica la participación de los beneficiarios en el diseño y hasta la construcción de sus viviendas, es sin duda una forma correcta y económica de tratar la vivienda social. Reduce el precio final de las unidades habitacionales y da a las familias opciones de mejora y ampliación de sus hogares.

Este término de vivienda llamada “progresiva” es el resultado de la evolución en el campo de las políticas de vivienda social, y constituye un instrumento complementario efectivo de política habitacional (Banco Interamericano de desarrollo, 2016).

En definitiva, la vivienda progresiva aporta una metodología de proyección de vivienda social para que los usuarios puedan completar dichas viviendas que fueron proyectadas inicialmente por un profesional competente, utilizando sus propios recursos y solo partiendo de sus necesidades o sus preferencias.

⁷ Concepto de Precariedad extraído de la página <https://www.definicionabc.com/social/precario.php>

1.6.1. LA PARTICIPACION DEL USUARIO EN LOS PROCESOS DE LA VIVIENDA

El arquitecto John F.C. Turner, aplicó sus postulados de asentamientos humanos y la autoconstrucción de ellos en nuestro país, específicamente en la ciudad de Arequipa. Turner entendía a la vivienda como un proceso del cual el habitante también formaba parte, dando como resultado una posible solución a un problema que ha llevado muchos años en nuestra sociedad, el derecho a una vivienda digna.

El ser humano siempre fue un ente creador, creador de objetos y de sus propios espacios, y es desde ese momento en que empieza a existir la arquitectura sin arquitectos, la cual se desarrolló hasta la actualidad, buscando un cambio de perspectiva de lo que consideramos una edificación artística o no, arquitectura sin una genealogía previa. La arquitectura sin arquitectos se ha ido volviendo muy frecuente en nuestra sociedad y nuestro tiempo, la podemos ver, sabemos cómo es, pero desconocemos su denominación o fundamentación, podemos llamarla arquitectura vernácula, arquitectura anónima, espontánea, rural, etc. (Rudofsky, 1964).

Desde esta perspectiva a la arquitectura sin arquitectos podemos llamarla la arquitectura del sentido común, donde los principales protagonistas son los usuarios. Esta arquitectura del sentido común pasaría luego a denominarse la arquitectura de la autoconstrucción, ya con una aprobación de los gobiernos locales progresistas, con propuestas de apoyo y asesoramiento nacen las políticas de autoconstrucción. Por estas razones se contempla las dos principales características de las viviendas autoconstruidas y son las siguientes:

- ✓ La capacidad de crecimiento de la vivienda.
- ✓ Las viviendas dispongan de espacios productivos.

Las políticas de autoconstrucción enfatizaban que era mejor el asesoramiento a los usuarios en autoconstruir sus propias viviendas al gusto y las características singulares de cada familia y no la entrega de una vivienda social, nueva, repetitiva y en serie.

Para finalizar con lo expuesto debemos entender que el habitar es la actividad más importante del ser humano dentro de la vivienda y como toda actividad es cambiante en el tiempo, el usuario introducirá nuevos elementos y eliminará otros de acuerdo a sus nuevas necesidades, obteniendo una vivienda personalizada con la singularidad de

cada familia. Esta singularidad de la vivienda solo se logrará con la participación de los usuarios, obteniendo que la vivienda progrese y sea un reflejo de la identidad familiar. A modo de conclusión la autoconstrucción controlada y dentro de los términos de seguridad es una solución al tema de la vivienda informal, crea nuevos espacios según sus necesidades económicas o sociales. Y se vuelve una contraposición a los pensamientos fordistas de fabricación y seriación.

Para Kroll⁸, la participación de los usuarios en la configuración de su hábitat, junto a la incorporación del tiempo, conforman la única manera de evitar la nefasta uniformidad, y en su lugar potencian la diversidad, la variedad y la especificidad [...] Según Kroll, para ser ecológica una construcción ha de ser transformable y expansiva. (Montaner J. , 2015, p. 90)

1.6.2. LA PARTICIPACION DEL USUARIO EN LOS PROCESOS DE LA VIVIENDA PERUANA

En nuestro país la cultura de la informalidad es muy marcada en diversos aspectos, la vivienda no se excluye de tal, una manera de frenar esta informalidad en los procesos constructivos se dio en la década de los 60' de la mano del presidente Fernando Belaunde Terry, el cual promovió el Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI), un concurso de vivienda autoconstruida y crecedera para personas de escasos recursos económicos.

El proyecto PREVI buscaba en la autoconstrucción una manera de solución a los problemas de la vivienda, que una familia pueda realizar y construir de una manera fácil y que los espacios sean flexibles y variables a lo largo de los años.

Es importante destacar cuales son los cuatro objetivos básicos en los procesos participativos de la vivienda colectiva progresiva, y son los siguientes:

- ✓ La unidad de vivienda sea crecedera.
- ✓ Apuntar a que las unidades de vivienda puedan crecer y formar la estructura de barrio.
- ✓ Que se logre un proyecto de alta densidad en baja altura.

⁸ Lucien Kroll, arquitecto belga autor del proyecto Residencia de estudiantes de medicina, Universidad de Lovaina.

- ✓ La materialización de la vivienda crecedera sea fácil de instalar y a un costo mínimo.

Para finalizar con lo expuesto se busca un cambio en la proyección de la vivienda popular y tener en consideración al usuario en la toma de decisiones y la participación constante. A modo de conclusión, analizaremos una cita del propio Le Corbusier el cual menciona que: Debemos entender que la vida siempre tiene la razón y que es el arquitecto quien se equivoca (Montaner J. , 2015).

1.7. LA VIVIENDA COLECTIVA FLEXIBLE

La flexibilidad de la vivienda significa que esta pueda adaptarse a diferentes modos de habitar de los usuarios y que con el paso de los años estos mismos puedan modificarla o adaptarlas según sus gustos, preferencias o a las necesidades actuales (Montaner J. , 2015). En este sentido la vivienda flexible se encuentra siempre en la búsqueda de nuevas soluciones a la tipología de vivienda, partiendo de sus principales características básicas que son:

- ✓ Integración de un espacio exterior propio en la vivienda.
- ✓ Contar con ventilación cruzada en la vivienda.
- ✓ Vivienda sin jerarquía.
- ✓ Servicios higiénicos no convencionales o con piezas subdivididas.
- ✓ Contar con espacios para el trabajo y desarrollo laboral.
- ✓ Diferencia entre el soporte y el contenido.

Precisamente esta última característica de soporte y contenido tiene un análisis teórico denominado la teoría de los soportes.

1.7.1. LA TEORIA DE LOS SOPORTES

La teoría de los soportes fue una postura planteada por el arquitecto N. John Habraken, el cual se dividía en dos partes: Los soportes y los rellenos.

Se denominaba SOPORTE a las partes de un edificio que no se mueven, que forma parte esencial de la edificación, como son las estructuras e instalaciones, y se denomina RELLENO a la parte de la vivienda que se puede cambiar, variar o modificar, es el espacio habitable que lo controla el hombre (Habraken, 1961).

El concepto de esta teoría parte de la separación tanto del soporte como del relleno, de esta forma obtenemos como resultado una arquitectura de vivienda flexible, cambiante en el tiempo y acorde con las nuevas formas de vida de las familias.

El relleno o contenido debe ser un reflejo de la interioridad de la familia, dándole una personalidad a la vivienda y esta se exteriorice en la propuesta tipológica.

Por esta razón el usuario es parte del proceso de conceptualización y desarrollo de la vivienda. En términos generales la teoría de los soportes se basa en el trabajo colectivo y anónimo de su ejecución, donde lo primordial es el trabajo flexible del interior de la vivienda y no un resultado final. La vivienda va cambiando, los usuarios la transforman, es económicamente más sostenible y eficaz a lo largo del tiempo.

La flexibilidad y la adaptabilidad de la vivienda no solo tiene que ver con los cambios sociales, sino también con la introducción de mecanismos que atiendan la vivienda como un marco placentero para la vida, un lugar de bienestar y un espacio saludable. (Montaner J. , 2015, p. 125)

1.8. LA VIVIENDA COLECTIVA CONTEMPORANEA

Para el año 1970 cae el sistema de producción fordista a causa de la crisis del petróleo, a raíz de esto nace el posfordismo, que en sus características lleva la producción de seriación variada. Este es un movimiento opuesto a la producción en serie que llega a la vivienda, volviéndola flexible, adaptable, transformable, no jerárquica y sostenible.

La vivienda colectiva contemporánea busca de esta forma mezclar la singularidad de las características de los habitantes o familias y lo particular de las viviendas con la producción en masa, la cual sigue siendo importante para el alcance a un mayor número de beneficiarios, además por ser un punto importante de la economía que nos brinda la seriación.

1.9. LA VIVIENDA DEL SIGLO XXI EN EL PERU

A principios de la década de los 90' con un nuevo gobierno neoliberalista a la cabeza es que se genera un crecimiento desordenado, caótico y desproporcionado de las ciudades intermedias en el Perú. Se promueve el desarrollo de los barrios marginales y como consecuencia se construye una cantidad muy grande de edificaciones la mayoría sin ningún tipo de criterio.

La clase media interpreta a su modo la vivienda que observa en las grandes residencias dando como resultado una vivienda popular, y esta clase media en la misma línea temporal es imitada en su estilo arquitectónico por los sectores marginales, esta producción tan variada y mezcla de distintos conceptos ha sido denominada como arquitectura chicha (Rios, 2015).

1.9.1. POSTULADOS BASICOS PARA HABITAR EN EL SIGLO XXI

Este fenómeno cultural de las construcciones desmedidas, sin la cualificación espacial se repitió de modos distintos en diferentes países. Es por ello que se debe buscar una alternativa para aportar una valoración integral a la vivienda y la ciudad. Esto se da en función de cuatro conceptos esenciales y básicos para habitar en el presente: (Montaner, Muxí, & Falagán, 2013).

- **SOCIEDAD**

Donde la vivienda debe adaptarse a los cambios actuales de la sociedad y a las distintas estructuras familiares. A si mismo los espacios dentro de la vivienda deben ser equitativos en sus medidas, espacios sin jerarquías donde exista relaciones de igualdad entre sus ocupantes. Y por último que la vivienda sea un lugar para la realización de tareas productivas⁹ y tareas reproductivas¹⁰ en una sociedad del siglo XXI que es diversa, y teniendo en cuenta los cambios que se han dado en esta.

- **CIUDAD**

Priorizar los valores de proximidad, donde las actividades que se desarrollan sean planteadas en distancias cortas o que se puedan recorrer a pie.

La recuperación de los usos mixtos, ya sea en edificios híbridos, o en conjuntos híbridos, donde los usos se mezclen no en un tejido urbano sino en un único lote. Esto refuerza los lazos de convivencia entre los vecinos, los mismos que enriquecen la vivienda y la ciudad.

Debemos entender que las viviendas no deben ser vistas únicamente como elementos autónomos y asilados, sino que son parte de la creación de la ciudad y la comunidad.

⁹ Las tareas productivas se refieren a las cuales se desarrollan los trabajos que producen un resultado económico. Ej. trabajo de oficina.

¹⁰ Las tareas reproductivas se refieren a las cuales se desarrollan los trabajos domésticos al interior de la vivienda. Ej. Lavandería.

- **TECNOLOGIA**

Cuando se habla de tecnología se refiere a los sistemas constructivos, estructuras e instalaciones de una edificación. Y que estos sean previstos desde la etapa del diseño y concepción de la propuesta para las mejoras en la flexibilidad, adaptabilidad y transformación de la vivienda.

- **RECURSOS**

Aprovechamiento de los recursos energéticos, la sustentabilidad de la vivienda, ante el avance los sistemas constructivos para lograr una arquitectura bioclimática.

De este modo se aprecia como los conceptos básicos de la vivienda del Siglo XXI engloba las teorías ya expuestas por diferentes críticos y teóricos de la arquitectura contemporánea que fueron mencionados anteriormente.

Similares conceptos menciona John Habraken en su libro Soportes: Una alternativa al alojamiento de masas (Instituto de Arquitectura Tropical, 2010), donde indica tres principios básicos y esenciales de la vivienda del siglo XXI que son los siguientes:

- ✓ La vivienda debe ser diversa.
- ✓ La vivienda debe aceptar cambio y transformación.
- ✓ El usuario debe ser parte de las decisiones en su vivienda.

La vivienda del siglo XXI debe ser partícipe del pensamiento crítico del habitante, debe de solucionar la diversidad de la tipología familiar, que favorezca el derecho a una vivienda digna, a la igualdad de género, la sostenibilidad ante las amenazas del cambio climático y su continuo deterioro del medio ambiente. Entender que vivienda es parte de la ciudad y de su estructura urbana, todo esto engloba a una mejor arquitectura (Montaner, Muxí, & Falagán, 2013).

La vivienda contemporánea ahora ya más flexible y versátil no regirá los postulados de las zonas de día y las zonas de noche impuestas en la vivienda racional, quedando esta postura obsoleta. La vivienda colectiva ahora divide los espacios de la vivienda en ámbitos especializados, ámbitos no especializados y ámbitos complementarios (Montaner, Muxí, & Falagán, 2013).

Los ámbitos especializados son aquellos fijos y cuentan con sistemas de instalaciones o estructurales que los vuelve parte importante e inalterable de la vivienda. Los ámbitos no especializados son los que no necesitan una estructura o instalación para su correcto

desempeño, y que son cambiantes por el usuario, como los espacios de descanso y socialización tales como dormitorios o salones. Y por último los ámbitos complementarios son espacios que depende de los otros dos ámbitos, pudiendo ser espacios exteriores propios, espacios o lugares para el guardado de objetos personales y espacios de apoyo como son los espacios de circulación entre los ámbitos (Montaner, Muxí, & Falagán, 2013).

1.10. LA VIVIENDA POST PANDEMIA

Las circunstancias por las que nos tocó atravesar durante la pandemia del COVID-19 nos hace reformular como es que debemos pensar la vivienda pospandemia. Ya no solo se piensa a la vivienda como una unidad para las necesidades básicas de la familia, sino como un espacio de refugio que nos mantiene a salvo del contagio, un lugar adaptable para el teletrabajo, el desarrollo de profesiones, el desarrollo académico, la creación de nuevos negocios en la llamada reinversión económica producto de la coyuntura que ha golpeado fuertemente a la economía global y sobre todo como es que la vivienda pospandemia nos ayuda a retomar el concepto de la vivienda como el principal espacio socializador de la familia.

2. RENOVACION URBANA

2.1. DEFINICION DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS DE LA CIUDAD

En los procesos de transformación urbanística existe una variedad y similitud en los términos y acepciones como “rehabilitación urbana”, “regeneración urbana”, “renovación urbana” y otros. Estos son usados y confundidos muchas veces en los planteamientos urbanos y conceptos teóricos utilizados en su mayoría como equivalentes.

- **REHABILITACION URBANA**

Algunos estudios abordaron el tema de la terminología correcta y definen la rehabilitación urbana como “un proceso que busca la mejora de los aspectos físicos y espaciales de un área urbana considerada como degradada, manteniendo en gran medida su carácter y estructura tras la intervención, incluso habiendo sufrido una notable transformación” (Moya & Diez, 2012, p. 118).

- **REGENERACION URBANA**

El termino regeneración urbana es usado en similitud con el de rehabilitación urbana, sin embargo, sus características notan ciertas diferencias.

La palabra regenerar significa: dar nuevo ser a algo que se degeneró, restablecerlo o mejorarlo¹¹. De esta forma se puede definir la regeneración urbana como una acción o intervención de arreglar una parte urbana que se encuentre degenerada, ya sea restableciéndola o mejorándola.

El área a tratar en una regeneración urbana es mucho más amplia, donde las posibles alternativas planteadas son mucho más variadas y debe de solucionar distintos problemas urbanos en un área específica, como, por ejemplo, la vivienda, transporte, comercio, espacio público etc. Teniendo como resultado una solución global y no soluciones puntuales o específicas (Campos, 2009).

La Quinta Salas como ya se mencionó, está ubicada dentro del centro histórico y zona monumental de la ciudad de Arequipa, pero actualmente se encuentra desligada de las principales actividades económicas del lugar, sumando a ello la presencia predominante del tráfico vehicular genera una desvinculación con la otra parte del sector de tratamiento, convierte la Quinta poco a poco en un gueto urbano que viene siendo olvidado y deteriorado. Si bien estos conceptos de rehabilitación y regeneración urbana deben proponerse en un nuevo plan maestro del centro histórico y aplicarse de la manera más conveniente posible para el desarrollo integral de la zona monumental; no hay que desvirtuar el propósito del presente proyecto de tesis, que es la renovación del tugurio habitacional Quinta Salas, sustituyendo la antigua y decadente estructura y vivienda por una nueva propuesta contemporánea, priorizando las mejores condiciones de habitabilidad y desarrollo económico de la población residente.

De esta manera procederemos a conceptualizar y definir lo que es una renovación urbana.

2.2. DEFINICION DE RENOVACION URBANA

Si analizamos la palabra renovación, viene del verbo renovar, que da un significado de crear algo nuevo. Renovar se define como: hacer como de nuevo algo, o volverlo a su

¹¹ Termino extraído del diccionario de la Real Academia Española (RAE)

primer estado¹², también menciona otras definiciones como: sustituir una cosa vieja, o que ha servido, por otra nueva de la misma clase¹³

Por lo tanto, entendemos a la Renovación urbana como la reposición de elementos urbanos obsoletos por nuevos elementos, pudiendo ser del mismo tipo o no. En un término coloquial nos referimos a la demolición de una construcción o área urbana, con la finalidad de insertar una nueva obra o una nueva intervención urbana.

Dentro de los procesos de renovación urbana se tiene como objetivo el cambio físico a tejidos urbanos que por su déficit edilicio, económico y social no pueden valerse por sí mismos, sino con leyes y esfuerzos públicos, eliminando los elementos existentes en todos sus niveles desde la infraestructura vial, pasando por el espacio público, el comercio hasta la vivienda. Reemplazándolos por nuevos elementos, de esta manera el entorno se adopta a estas nuevas condiciones urbanas transformando a la vez sus cualidades tanto sociales como económicas del sector a intervenir (Moya & Diez, 2012).

Estas mejoras urbanas de los barrios parte principalmente por la cercanía de la vivienda con los lugares de trabajo, sumado a ello está la existencia de pequeños espacios comerciales en los primeros niveles. Estos espacios comerciales de distintos tipos sirven para activar los espacios públicos dando una mejor calidad de vida en el urbanismo actual. Cuantos más espacios comerciales y de distinto uso existan en un barrio, más posibilidades de crecimiento social, económico, laboral y de interrelación de personas existirá (Montaner J. , 2015).

Los procesos de renovación urbana en ciudades patrimoniales, antiguas o centros históricos, donde la población envejece con el sector se debe aplicar este postulado, estos procesos de renovación de tejidos urbanos incentiva la interrelación de ámbitos, la superposición de usos y de actividades. Estos procesos necesitan de la participación de la comunidad priorizando la vivienda su renovación o rehabilitación (Montaner J. , 2015).

La presente tesis tiene como principal objetivo la renovación de las viviendas en el tugurio Quinta Salas, producto de esta intervención arquitectónica este tejido urbano del centro histórico también se modificará con la inserción de nuevos equipamientos, comercios y oficinas que activarán la zona y la dinamizarán tanto social como económicamente. A la

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

vez se planteará una reforma en el flujo peatonal, mejorando las formas de desplazamiento actuales, las cuales no cumplen con los requerimientos adecuados para la ciudadanía.

2.3. FORMAS DE GENERAR RENOVACION URBANA

El urbanismo actual y el proceso de crecimiento paulatino de las ciudades marca dos tendencias claras en la actualidad. El crecimiento vertical en las zonas centrales o la dispersión horizontal en los barrios periféricos, conformando barrios populares o barrios marginales y generando así un urbanismo informal.

Las acciones para reestructurar el urbanismo dependerán del tipo de ciudad que se estudie, en los países en vías de desarrollo como el nuestro la solución pasa por la proyección de vivienda colectiva de media altura, con alta densidad, sostenible y que se integre al contexto.

Es decir, se debe encontrar las soluciones de los barrios pobres con vivienda mínima y con posibilidad de crecimiento en mediana altura. Todo ello con una adecuada proporción de equipamientos, espacios públicos, factibilidad de servicios, buena infraestructura vial y redes de transporte público, lo cual nos permitirá estar mejor conectados con la ciudad contemporánea (Montaner J. , 2015).

2.3.1. SUPERPOSICIONES DE CAPAS Y CONJUNTOS POLIFUNCIONALES

La búsqueda en la actualidad de una ciudad compacta se da principalmente en la superposición de capas, de esta forma se mezclan los usos y se da la polifuncionalidad de sus ámbitos. Estos están articulados entre si generando la concentración de actividades y el poco desplazamiento hacia ellas.

La teoría de la ciudad por capas aparecía ya a principios del siglo XX con las bases teóricas del arquitecto alemán Ludwig Hilbeiseimer en su propuesta de una ciudad vertical y plasmado en el libro “Groszstadt Architektur”¹⁴ a inicios del siglo XX, Hilbeiseimer afirmaba que “Si la ciudad comercial y de habitación se construyen una sobre otra, los trayectos entre ambas no se harán horizontales sino, sobre todo, en vertical y dentro de un mismo edificio sin tener que salir a la calle” (Cortes, 2012, p. 13).

¹⁴ Libro traducido al español “La arquitectura de la gran ciudad”.

El objetivo es que las conexiones entre distintas zonas o usos se potencialice mucho mejor, creando diferentes tráficos, ya sea tráfico peatonal, tráfico pesado, de transporte público, tránsito restringido, etc. Estos sistemas de circulación trabajan independientes pero conectados, de esta forma se materializa en calles aéreas, alamedas, puentes, escaleras peatonales y vías de transporte (Montaner J. , 2015).

De esta manera se da la superposición de flujos, generando una conexión visual y la relación de verticalidad de la parte residencial con los espacios abiertos y los flujos articulados.

2.4. RENOVACION URBANA Y LA VIVIENDA

El arquitecto Rem Koolhaas desde su Office for Metropolitan Architecture (OMA) establece como se podría dar el posicionamiento de estas capas y su inserción urbana en la actualidad, una posible solución para proyectar conjuntos en media altura, con alta densidad y que las organiza en tres niveles:

- ✓ **SUBSUELO:** Para la infraestructura vial como las redes de transporte público y afines.
- ✓ **ENCIMA:** La calle como espacio público por excelencia usado a modo de alameda o grandes paseos, para ingreso a los comercios, equipamientos, oficinas y vivienda.
- ✓ **SOBRE BASE:** Los bloques de vivienda, o manzanas pensadas para la residencia y en menor medida para oficinas.

Es importante destacar los siguientes tres postulados o principios teóricos de la nueva edificación en masa que son:

- ✓ Verticalidad.
- ✓ Multiplicidad de espacios.
- ✓ Superposición de Capas.

En conclusión, la vivienda también forma parte de esta diversidad de usos, de heterogeneidad y multiplicidad de capas, siendo una óptima solución para potenciar las relaciones entre la comunidad y la ciudad.

2.5. LA CIUDAD COMPACTA EN LA RENOVACION URBANA

La búsqueda de una ciudad compacta es importante para el desarrollo de la ciudadanía, estar conectados, tener mayores oportunidades en la ciudad y no estar relegada de ella. Se debe apuntar a ello, estar juntos y no dispersos.

Una alternativa optima en este nuevo urbanismo se da en la superposición de usos y las variedades en la multifunción que en ella se desarrolle, sumado a esto una adecuada densidad poblacional, la diversidad de usos y la vida en comunidad. Dando como resultado una solución a un nuevo urbanismo contemporáneo polifuncional y una mejor calidad de vida.

Luego de la era industrial la sociedad empieza un cambio en la manera de habitar, donde los vínculos personales y laborales se hacen mucho más fuertes, naciendo nuevas formas de trabajo empresarial, pasando por las de trabajo colaborativo como en los denominados coworking y ahora cada vez más habitual por la crisis sanitaria surge el llamado teletrabajo. Esto refuerza los postulados de que debe desarrollar una ciudad con un nuevo urbanismo plurifuncional, con densidad poblacional y por capas, mejor conectada entre sí para evitar largos e innecesarios desplazamientos (Montaner J. , 2015).

La ciudad compacta es el futuro del urbanismo, donde se prima los siguientes aspectos:

- ✓ Mezcla de funciones y usos.
- ✓ Superposición de capas.
- ✓ Plurifuncionalidad o sistemas multifuncionales.
- ✓ Relación entre la vivienda y el trabajo.

La ciudad compacta buscará la renovación de la arquitectura y la sociedad, que los nuevos tejidos urbano sean activos y renueven la interactividad que se viene perdiendo en las ciudades y en especial en los Centros Históricos.

En conclusión, la convivencia en armonía de la vivienda, el comercio, las oficinas, equipamientos, el espacio público y el ocio colectivo, de este modo “La eficiencia de las viviendas es crucial para la formación de ciudades compactas y para evitar, o revertir, el grave peligro de la ciudad difusa. La vivienda colectiva dentro de la ciudad densa evita el consumo masivo de territorio” (Montaner, Muxí, & Falagán, 2013, p. 39).

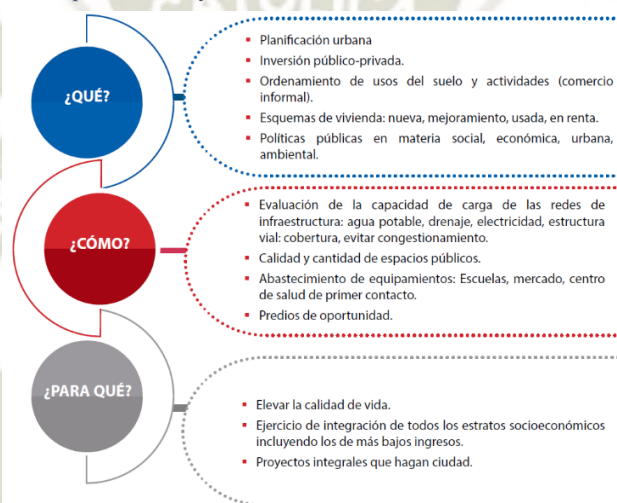
2.6. RENOVACION URBANA, REPOBLAMIENTO Y REDENSIFICACION

La población disminuye en las áreas centrales mientras que la situación es distinta en la periferia, creciendo la ciudad horizontalmente de forma desproporcionada. El centro cuenta

con mejor infraestructura urbana, servicios y equipamientos educativos, de salud, culturales, etc. que la hacen atractiva para una nueva población (Banco Interamericano de Desarrollo, 2018).

Se debe regresar la vida al centro con proyectos de vivienda para distintas clases socioeconómicas, sobre todo para la vivienda de interés social y la población vulnerable del centro histórico. Todo esto bajo programas gubernamentales que apoye la construcción de una nueva vivienda en media altura en terrenos subutilizados, en procesos de deterioro o abandonados, otorgando una vivienda digna para todos.

ESQUEMA 2: recuperación, repoblamiento y redensificación de un territorio



FUENTE: (Banco Interamericano de Desarrollo, 2018)

2.7. LA VIVIENDA ADAPTADA A LA REALIDAD

La agrupación de arquitectos Team X buscaba en la investigación una mejor forma de que las propuestas de la vivienda colectiva se insertaran en un contexto ya establecido. Es así que se definen dos formas de inserción: Los Clusters o edificios racimo que se encuentran articulados en edificios en altura y los Mat-Buildings, de estructura porosa, de baja altura y alta densidad organizada por patios.

En ambos casos son posibles los procesos de crecimiento y repetición. La diferencia se da en como uno se adapta mejor a su contexto inmediato que el otro.

2.7.1. LA RENOVACION URBANA Y LOS MAT-BUILDINGS

La característica de los Mat-buildings es la composición de patios o huecos en la planimetría, son tipos de intervención urbana en baja altura y de alta densidad. Gracias

a esta tipología de emplazamiento es que pueden ser cambiantes en el tiempo y adaptarse mejor al terreno.

La estructura del Mat-building de llenos y vacíos y de baja altura lo vuelve denso a nivel de planimetría, esto hace que mejore la calidad del concepto de barrio mejorando las relaciones interpersonales con los vecinos al introducir la vida colectiva al interior de la manzana. Este tipo de intervenciones arquitectónicas y urbanas fortalece la comunidad, hace ciudad y genera ciudadanía, la arquitectura del mat-building es el medio por el cual la gente se encuentra.

En el Perú también hay buenos aportes de los mat-buildings en las investigaciones realizadas por Peter Land para el Proyecto de vivienda experimental - PREVI. En resumen, este tipo de intervención aún es muy utilizada y sigue perdurando en países en vías de desarrollo (Montaner J. , 2015).

2.7.2. LOS CLUSTERS Y LA CRISIS DE LA VIVIENDA MODERNA

Luego de los procesos de seriación fordista y repetitiva de la arquitectura en la vivienda racional, toma acción ahora en la vivienda colectiva del movimiento moderno, donde esta repetición en bloque de los edificios genera la degradación de dos obras emblemáticas de la vivienda en tipo clúster, el Robin Hood Gardens en Londres y el conjunto habitacional Puitt-Igoe del arquitecto Minoru Yamasaki, este último se edificó con las ideas y posturas más progresistas del CIAM, proyecto que fue demolido en su totalidad en el año 1972, dado así el fin de la arquitectura moderna y el inicio del Posmodernismo (Jencks, 1981).

2.8. EL POSMODERNISMO EN LA IMAGEN DE LA CIUDAD

El movimiento posmoderno arquitectónico es definido por el regreso de los elementos ornamentales, el ingenio del arquitecto y la referencia en las nuevas edificaciones. Esta corriente está en contradicción a los postulados simplistas, formalistas y de producción en serie de la arquitectura del movimiento moderno. El posmodernismo redescubre el valor expresivo de la referencia en la fachada de las edificaciones.

Uno de los principios del movimiento posmoderno es el historicismo, esto es aplicado en los edificios de intervención donde se ponían en manifiesto alusiones históricas en él. Combina los significados del pasado y los concretiza en el presente, encajando en el contexto actual (Jencks, 1981).

La arquitectura posmoderna establece bajo su teoría las siguientes características:

- ✓ La recuperación de los conceptos arquitectónicos del pasado.
- ✓ Rememora las referencias, pero puestas de otra forma.
- ✓ Busca gestos más amables y menos fríos.
- ✓ La arquitectura posmoderna es más sensible a su contexto.

El contexto y lugar son fundamentales para la concepción de una arquitectura posmoderna, la cual logra una comunicación fuerte y clara, con su entorno. Esto indica proyectar arquitectura con sentido de pertenencia, sin desligar los vínculos que tenemos con nuestro paisaje y nuestra historia.

Podemos concluir también que la arquitectura postmoderna, es aquella que busca una sensibilidad la cual deba ser interna hacia la espacialidad y externa hacia su contexto, generando una simbiosis. Revalorar lo antiguo y darle vida a lo nuevo.

2.8.1. LA MEMORIA COLECTIVA EN LA RENOVACION URBANA

Luego de los postulados racionalista de la vivienda de producción en serie y prefabricación de los elementos, las ciudades empezaron a perder los conceptos de memoria, de lugar y los modos de habitar de la población.

La memoria colectiva busca recuperar estos valores a través de la reinterpretación de los elementos tradicionales y ubicarlos en nuestro espacio tiempo. El uso de los patios internos, galerías, pórticos, zaguanes, pasillos corridos etc.

En términos generales hacer frente a la arquitectura moderna o racional con los conceptos históricos y costumbristas que los pobladores tienen presente en su manera de habitar, el sentido de pertenecía.

Los habitantes de la ciudad de Arequipa, por su basta y extensa cultura sienten un mayor apego y orgullo hacia su ciudad y los valores que conforman su arquitectura histórica. Estas características de pertenencia e identidad se manifiestan también en los elementos constructivos actuales, el uso de bóvedas, arcos, zaguanes, balcones, la secuencia de patios, el uso del sillar, etc. hace que la arquitectura de la memoria colectiva no muera y se mantenga presente a la actualidad. De esta forma se resalta del movimiento posmoderno, por sobre los demás aspectos, las referencias de una arquitectura del pasado, pero implantadas en una propuesta contemporánea. Así continuar manteniendo los valores de la memoria colectiva arequipeña.

2.9. RENOVACION URBANA – ESPACIO PUBLICO Y ESPACIO COLECTIVO

2.9.1. ESPACIO PUBLICO (CONCEPTOS DE MEMORIA)

El espacio público se ha definido como el lugar común donde la gente realiza actividades cotidianas, funcionales, expresivas y rituales que cohesionan a la comunidad y, por tanto, resulta innegable su dimensión sociocultural como lugar de identificación, relación y acción, de encuentro, diversión y contacto entre las personas, de expresión de la diversidad sociocultural pero también de la conflictividad social donde los sujetos plantean demandas, ejercen sus derechos y manifiestan sus intereses particulares y colectivos [...].(Pineda & Velasco, 2017, p. 151)

El espacio público dentro de la ciudad ocupa un lugar preponderante, a través de la historia cumplieron la función de lugares de fundación, han reunido la mayor parte de los equipamientos de la ciudad, aquí se conllevan sus principales actividades sociales, económicas y culturales de la ciudad.

Así entendemos el espacio público, como un punto neurálgico en cualquier urbe, donde la población sale y se expresa libremente, incide en la socialización de los ciudadanos.

La calidad de un espacio público se refleja en el actuar de la ciudadanía, la calidad de vida de los habitantes sus labores y la relaciones que esta conlleva. El espacio público es un contenedor de actividades, y es aquí donde hacemos nuestra vida, nos relacionamos con los demás, y fortalecemos nuestros lazos culturales.

Desde una visión mucho más amplia, es el ente estructurador y articulador de la ciudad, es lo que le da identidad a la ciudad y las diferencia de las demás. El espacio público es el lugar donde se encuentran los ciudadanos, los lugares de variedad creativa y donde se da el encuentro de lo diverso.

Para finalizar con lo expuesto, la íntima relación entre vivienda y el espacio público se debe dar gracias a la heterogeneidad de los usos y el posible desplazamiento en tramos cortos que aseguren las relaciones entre ellos sea fluida y directa. La calidad de la vivienda va de la mano con la calidad del espacio público y de la calidad de los sus equipamientos (Instituto de Arquitectura Tropical, 2010).

2.9.2. ESPACIO COLECTIVO (CONCEPTOS DE LUGAR)

El espacio colectivo se considera ese espesor que se encuentra entre dos líneas de propiedad: las de la propiedad privada de las viviendas y las de la propiedad pública de la calle; un espacio común a todas las viviendas agrupadas en un determinado conjunto. Por lo tanto, es un espacio de copropiedad y convivencia. La profundización referida a este espacio colectivo de uso común se realiza cruzando dos ejes temáticos distintos: el legislativo y el morfológico. (BONOMO & FEUERHAKE, 2016, p. 131)

El espacio colectivo es también denominado el espacio indeterminado, donde se mezclan las actividades de una comunidad ya establecida, un espacio que no tiene un dominio particular ni preciso. En cuestiones habitacionales se podría considerar como el nexo entre la vida privada de la vivienda y la vida pública de la ciudad.

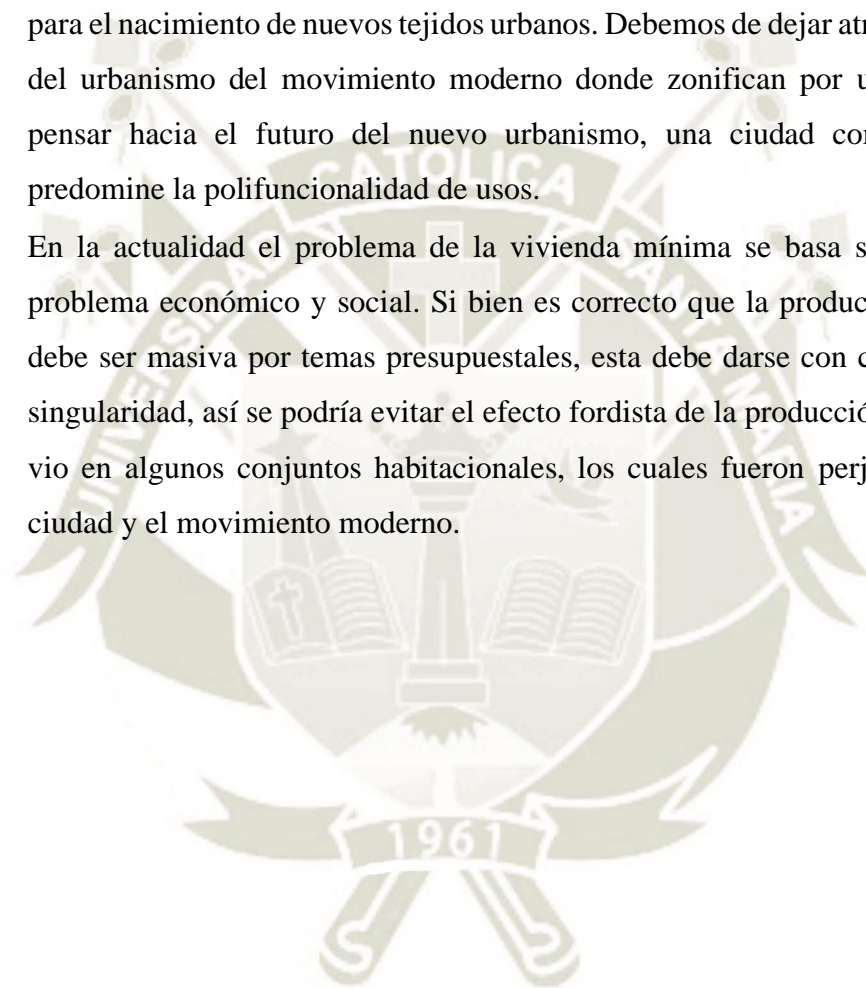
Es importante destacar que los espacios colectivos los podríamos definir como espacios privados que son permisibles por los usuarios del entorno más inmediato. Estos espacios convergen entre lo que se denomina público con lo privado, y es donde las actividades que se desarrollan en esos espacios podrán condicionar considerablemente el tránsito con los usuarios externos.

En conclusión, el espacio colectivo refuerza y fortalece las relaciones de los habitantes. La morfología de los espacios colectivos debe potenciar el uso comunitario, que las viviendas se comuniquen y converjan en un mismo espacio, creando ciudad.

3. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO TEORICO

- Entender la importancia del porque la vivienda social debe emplazarse y estar inmersa dentro de un centro histórico, puesto que es un lugar de mucho valor se debe identificar cuáles son los tipos de vivienda que puedan ser compatibles en este contexto socioeconómico actual y adaptarse a la muy variada diversidad de estructuras familiares existentes. El centro histórico además de ser considerado un bien cultural debe ser recuperado para la residencia social.
- La necesidad de que la proyección de vivienda contemporánea sea un acto de participación con el usuario, en donde el arquitecto solo es una parte de los muchos agentes que intervienen en este proceso de producción de la vivienda digna.

- Una ciudad compuesta por capas aumenta su capacidad de ser sostenible en el tiempo, por las mejores interrelaciones que posee con los demás ámbitos y la cercanía de ellos. Estas capas deben ser correctamente vinculadas para un mejor funcionamiento de la ciudad.
- La coexistencia del uso comercial y lo laboral con las zonas residenciales es un factor importante para la revitalización de las ciudades en procesos de deterioro o para el nacimiento de nuevos tejidos urbanos. Debemos de dejar atrás los postulados del urbanismo del movimiento moderno donde zonifican por usos la ciudad, y pensar hacia el futuro del nuevo urbanismo, una ciudad compacta y donde predomine la polifuncionalidad de usos.
- En la actualidad el problema de la vivienda mínima se basa sobre todo en un problema económico y social. Si bien es correcto que la producción de vivienda debe ser masiva por temas presupuestales, esta debe darse con cierta variación y singularidad, así se podría evitar el efecto fordista de la producción en serie que se vio en algunos conjuntos habitacionales, los cuales fueron perjudiciales para la ciudad y el movimiento moderno.



CAPÍTULO IV: MARCO REFERENCIAL

La presente tesis analizará y evaluará los diferentes ejemplos de la vivienda social en centros históricos del Perú, América Latina y Europa, tomando en cuenta las principales características arquitectónicas, urbanas, económicas y sociales que congrega cada ejemplo, logrando así tener una base sólida en los proyectos de renovación urbana más importantes, extraer sus principales conceptos, características y poder dar un cambio en la vivienda social de los centros históricos.



1. CASO NACIONAL

1.1. CONJUNTO HABITACIONAL LA MURALLA

1.1.1. CONTEXTO HISTORICO

En el año 2003 se da inicio al plan del Conjunto Habitacional La Muralla, fue el primer programa de la municipalidad de manera integral de renovación urbana en la manzana 05076, antes conocida como la manzana de “El rastro” y “La Soledad”. Este sector del centro histórico de Lima era muy conflictivo, por estas razones el deterioro físico y social era el mayor problema que presentaba junto con el hacinamiento extremo de los pobladores que residían en el predio.

Este tugurio del centro de lima fue una invasión en donde se refugiaba gente de mal vivir, foco de prostitución y drogadicción. Era una amenaza para los peatones que transitaban por la zona, por ser un lugar altamente delictivo.

1.1.2. OBJETIVO

En este proyecto de renovación urbana se buscaba recuperar la vivienda en una zona olvidada del centro histórico, regenerar una parte del tejido urbano de la ciudad, poner en valor aspectos históricos como la muralla de Lima y a la vez revalorizar a los habitantes y familias residentes del tugurio, para que puedan establecer una economía estable, dignificando la vivienda y los que la habitan.

Los lineamientos eran claros, capacitar a los integrantes de las familias para que ellos mismos puedan participar en el desarrollo del proyecto de sus viviendas, aprender un oficio con el cual puedan formar una línea de carrera y de esta manera generar ingresos económicos para mejorar su calidad de vida. No solo se buscaba que los usuarios sean la mano de obra calificada del proyecto, sino que ellos mismos puedan obtener un empleo digno en la sociedad, de esta manera tengan el solvente económico para seguir financiando su vivienda y hacer que este proyecto sea sostenible en el tiempo.

Las capacitaciones se dieron en mayor medida a las mujeres residentes del tugurio, puesto que eran en su mayoría las madres solteras las que vivían en el predio. Dichas capacitaciones duraron hasta el año 2005.

Como parte del programa de renovación urbana la vivienda temporal tenía que ser planificada en un sitio estratégico donde las familias sigan juntas mientras el proyecto empiece.

FOTOGRAFÍA 1: Tugurio "El Rastro" y "La Soledad" antes de la intervención



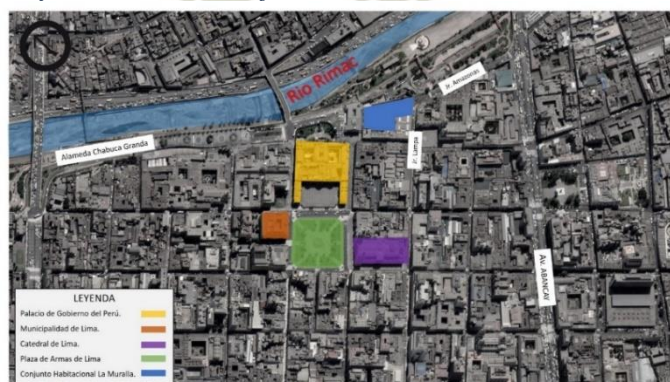
FUENTE: (Documents Multi Language, 2018)

Por lo expuesto, este proyecto de renovación urbana, busca una recuperación patrimonial de la zona y una transformación social, destugurizando parte del tejido urbano del Centro histórico de Lima inyectando vivienda de calidad en un área en proceso de degradación.

1.1.3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- UBICACIÓN: Jr. Ancash Cdra. 2. Esq. Jr. Lampa Cdra. 1
- AREA DE TERRENO : 6,290.59 m²
- AREA DE VIVIENDAS : 6,683.94 m²
- AREA LIBRE : 3773.10 m²
- EQUIPAMIENTOS (03 locales comercio) : 179.00 m²
- FAMILIAS BENEFICIADAS : 71 familias

ESQUEMA 3: Ubicación y Localización del Conjunto Habitacional La Muralla



FUENTE: Elaboración propia.

El proyecto del Conjunto Habitacional la Muralla está comprendido por cinco bloques de viviendas con tipología dúplex y triplex, todas las viviendas tienen vista directa hacia

los espacios comunitarios del proyecto. Así también, las viviendas están conectadas por calles elevadas y algunos bloques conectados por puentes aéreos.

Los espacios abiertos que posee son muy generosos y sirven como lugares de encuentro comunitario para los vecinos. Parte del diseño culmina en la integración una plaza semicircular rodeada por una generosa proporción de área verde.

La espacialidad de la vivienda es una de sus principales características, puesto que, a diferencia de otros proyectos estatales de vivienda, los espacios interiores son amplios, logrando así la adaptabilidad de cualquier familia, otorgando una vivienda digna y de calidad.

FOTOGRAFÍA 2: Conjunto Habitacional La Muralla



FUENTE: (Revista ARKINKA, 2008)

1.1.4. PROGRAMA Y ZONIFICACION

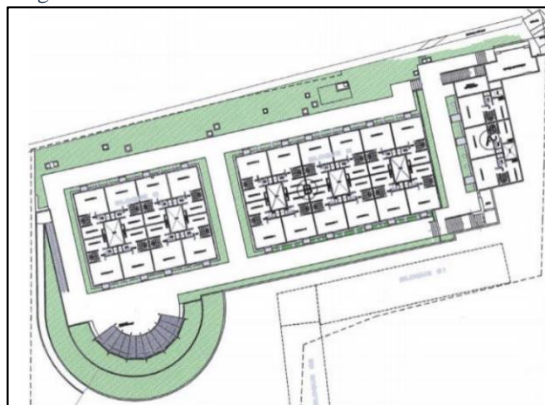
Los 71 departamentos están distribuidos en los cinco diferentes bloques del conjunto habitacional de la siguiente forma:

ESQUEMA 4: Planta general primer nivel -5.40 m



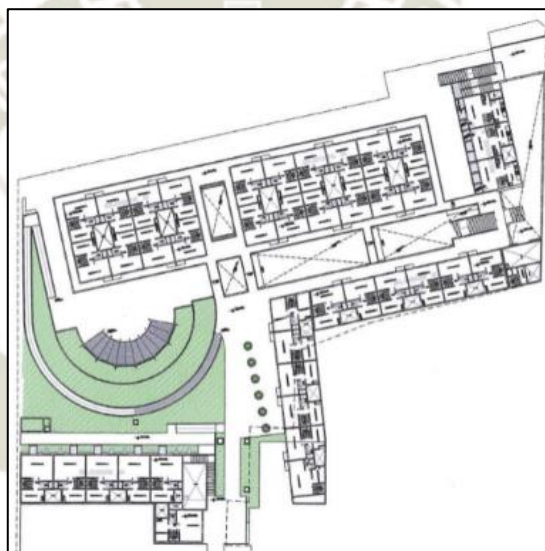
FUENTE: (Revista ARKINKA, 2008)

ESQUEMA 5: Planta general segundo nivel -2.65 m



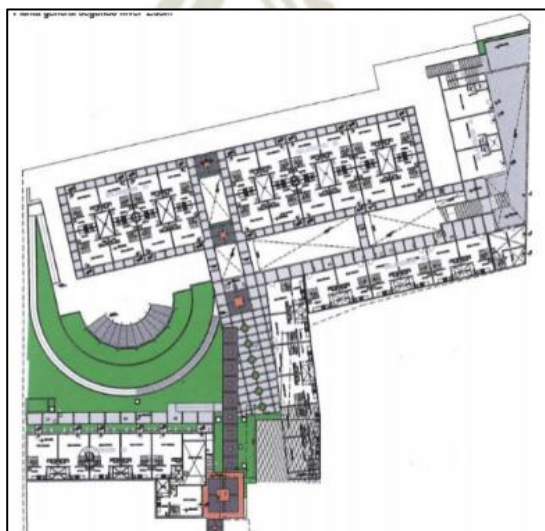
FUENTE: (Revista ARKINKA, 2008)

ESQUEMA 6: Planta general tercer nivel



FUENTE: (Revista ARKINKA, 2008)

ESQUEMA 7: Planta general cuarto nivel



FUENTE: (Revista ARKINKA, 2008)

- **TIPO DUPLEX: 90 m²**

Son viviendas de dos niveles, en el primer nivel se encuentra el área social, distribuidos por sala, comedor, cocinar y un baño social; en el segundo nivel se encuentra el área privada, distribuidos por un dormitorio principal, un dormitorio secundario y un baño completo. Cabe mencionar que en el dormitorio principal puede dividirse para aumentar un dormitorio adicional.

ESQUEMA 8: Tipología de vivienda Dúplex



FUENTE: Elaboración propia

- **TIPO TRIPLEX: 140 m²**

Son viviendas de tres niveles, en el primer nivel se encuentra el área social, distribuidos por sala, comedor, cocinar y un baño social; en el segundo nivel se encuentra el área privada, distribuidos por un dormitorio principal, un dormitorio secundario y un baño completo, y en el tercer nivel encontramos una habitación, un baño completo y un patio. Cabe mencionar que en el dormitorio principal puede dividirse para aumentar un dormitorio adicional.

ESQUEMA 9: Tipología de vivienda Triplex



FUENTE: Elaboración propia

La zona comercial se ubica en la parte frontal del predio, en la fachada del Jirón Ancash. Esta está conformada por 03 locales comerciales con un área total de 179m².

1.1.5. ANALISIS URBANO

Al intervenir en una zona declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO y estar emplazado en un área contextual con arquitectura tradicional dentro del centro histórico de Lima. El resultado de la propuesta tenía que guardar ciertos lineamientos, de un diseño bastante sobrio, y que guarde armonía con el contexto, respetando también la histórica muralla de Lima que se volvía parte del conjunto.

La riqueza del proyecto está en la armonía que tuvo con su contexto inmediato, repotenciando los conceptos de lugar y memoria, haciendo una reinterpretación de los balcones tradicionales limeños, su adaptación fue muy sobria, tanto que podría pasar desapercibida con una propuesta nueva de renovación urbana, manteniendo líneas, colores, espacios intermedios y continuidad en la fachada. La imagen de la calle se unifica y adapta con su contexto inmediato.

FOTOGRAFÍA 3: Fachada a la calle del Conjunto Habitacional La Muralla



FUENTE: (Revista ARKINKA, 2008)

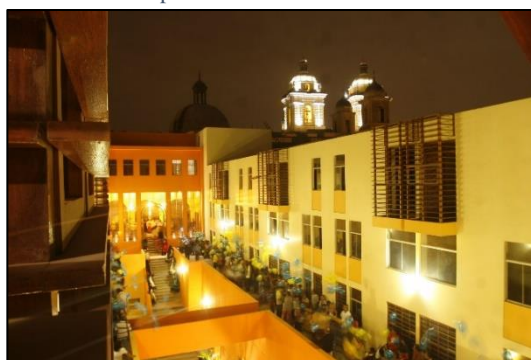
Al interior del conjunto se muestra la intención clara de configurar con los bloques de vivienda los generosos espacios de uso comunitario, así como también de introducir elementos exteriores como la cúpula de la iglesia y que sea parte del conjunto habitacional, denominando a este acto, el uso de un paisaje prestado.

FOTOGRAFÍA 4: Paisaje prestado por la iglesia



FUENTE: (Revista ARKINKA, 2008)

FOTOGRAFÍA 5: Fotografía nocturna con cúpula



FUENTE: (Andina, 2008)

1.1.6. VIAS

El proyecto cuenta con un solo ingreso, este se da por la vía del Jirón Lampa, la cual por su angosta sección hace de este un tránsito restringido.

El ingreso se da a través de escaleras, la viabilidad interna se reduce a calles aéreas y puentes los cuales sirven para la conexión del espacio comunitario con la vivienda.

1.1.7. SISTEMA ESTRUCTURAL Y MATERIALIDAD

El sistema constructivo que fue utilizado en el conjunto habitacional es un sistema mixto de placas y albañilería, por alcanzar una altura de 5 niveles en gran parte del proyecto.

En el tema de acabados al ser un proyecto de vivienda social, son muy sobrios limitándose al tartajeo simple con pintura y el uso de metal color marrón para los balcones.

FOTOGRAFÍA 6: Ejecución del proyecto conjunto habitacional La Muralla



FUENTE: (Municipalidad de Lima, 2008)

1.1.8. CONCLUSIONES

El proyecto otorga viviendas dignas y de calidad a familias que durante muchos años estuvieron en abandono y vivían en lugares precarios e insalubres. De esta manera

mejoraron su calidad de vida, brindándoles una gran oportunidad de aprender un nuevo oficio al mismo tiempo que producían su propia vivienda la cual generaría una plusvalía económica para beneficio directo del usuario. Dicha plusvalía que se ve reflejada en su entorno gracias a una intervención de renovación urbana que puso en valor toda esta área del centro histórico. La población residente permaneció en el área patrimonial y esto les generó no perder el acceso a la red de oportunidades.

TABLA 1: Cuadro resumen del Conjunto Habitacional La Muralla

DEL CONJUNTO HABITACIONAL DE LA VIVIENDA	Ubicación	Jr. Ancash Cdra. 2. Esq. Jr. Lampa Cdra. 1.
	Área de terreno	6,290.59 m ² .
	Área construida	6,683.94 m ² .
	Área libre	3773.10 m ² .
	Comercio	179.00 m ² (03 locales comerciales).
	Escala	Perfil urbano de manera continua, armonizando con el contexto.
	Accesibilidad	Única vía de acceso es Jirón Lampa. Tránsito restringido.
	Circulación	Un sistema de calles elevadas y puentes que permiten el acceso.
	Tipologías	Departamento tipo Dúplex y Triplex.
	Ambientes	Departamentos de 90m ² hasta los 140 m ² .
	Progresiva	Espacios flexibles para próximos espacios.
	Población	Población vulnerable, escasos recursos económicos (tugurizada)
	Sis. constructivo	Sistema mixto de placas y albañilería
	Viviendas	71 viviendas.
	Costo por vivienda	C/vivienda tuvo un costo de \$ 29.000 y venta de \$ 8.000

FUENTE: Elaboración propia

2. CASO INTERNACIONAL

2.1. LATINOAMERICANO: QUINTA MONROY

En Latinoamérica el proceso de la vivienda colectiva marca un problema político y social muy grande, hoy en día los gobiernos en esta parte del mundo dan mucha mayor importancia a otros sectores como el de educación y salud, dejando al tema de la vivienda parcialmente aislado, y en algunos casos ignorados. El desarrollo económico y social de un país debe dar prioridad a una adecuada política de vivienda, pues esta logra mejorar el bienestar personal y colectivo.

América Latina tiene un déficit habitacional muy grande compuesto por una falta en el parque habitacional y por el deterioro de viviendas que existen en determinadas áreas urbanas. En consecuencia, la vivienda es sin lugar a dudas un elemento integral de la política social en América Latina (Banco Interamericano de Desarrollo, 2001).

2.1.1. CONTEXTO HISTORICO

La Quinta Monroy era un tugurio ubicado en el centro histórico de la ciudad de Iquique y por sus características geográficas es una ciudad desértica de Chile. Los terrenos de

la Quinta Monroy eran utilizados como áreas ganaderas y agrícolas, volviendo estas actividades como las principales a inicios de los años sesenta.

Ernesto Monroy asumió la administración del lugar, el cual había sido adquirido por una sociedad privada. La ciudad crecía y los progresos migratorios del campo a la ciudad no fueron ajenos a estas tierras, este fenómeno social que azotaba Latinoamérica se veía reflejada en la ocupación progresiva de las familias en situación de pobreza, las cuales tomaban posesión de pequeños espacios y acondicionaban sus viviendas con materiales precarios, de esta forma progresivamente se iba ampliando hasta convertirse en un campamento informal.

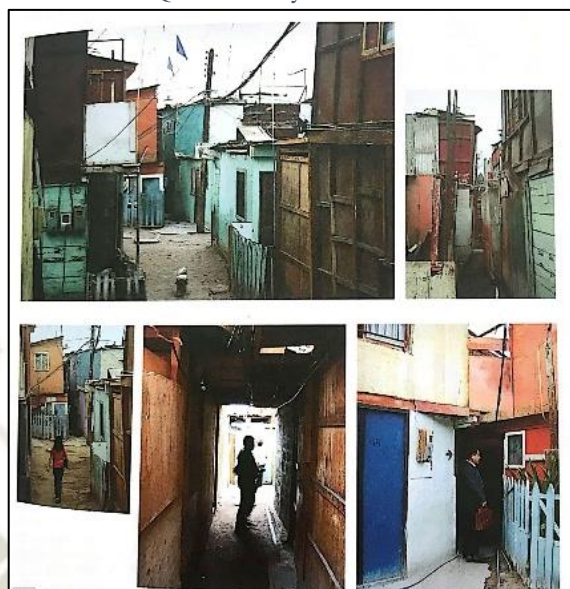
Por muchos años no se encontraba una solución a la regularización de la propiedad de Ernesto Monroy, sin embargo, los pobladores de la Quinta Monroy permanecían firmes a quedarse en el terreno. En el año 2000 se inició la intervención del Programa estatal Chile Barrio, de esta forma se dio una oportunidad en la inscripción del terreno y el compromiso de compra por parte de dicho programa del gobierno chileno (Aravena & Iacobelli, 2013).

IMAGEN 1: Campamento informal de la Quinta Monroy



FUENTE: (Aravena & Iacobelli, 2013)

FOTOGRAFÍA 7: Estado situacional de la Quinta Monroy antes de la intervención



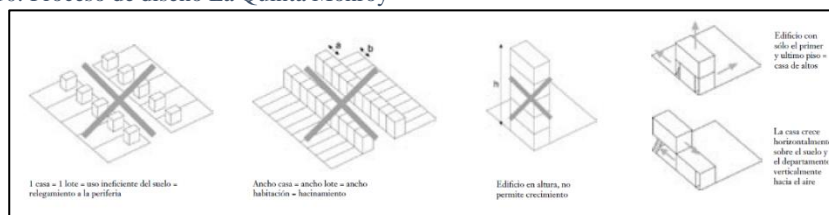
FUENTE: (Aravena & Iacobelli, 2013)

2.1.2. OBJETIVO

Con el compromiso de Chile Barrio a la compra del terreno, se tuvo como objetivo construir un conjunto habitacional para la población residente de la Quinta Monroy, teniendo en cuenta el alza del valor del suelo urbano en esa parte de la ciudad por la cercanía que tenía del centro histórico de Iquique.

La propuesta de elemental era muy clara, proyectar un conjunto habitacional con una densidad alta, ocupada en baja altura y que sea de vivienda progresiva sin hacinamiento. El desafío de ELEMENTAL con este proyecto fue de preservar los conceptos de barrio con vivienda de calidad, que pueda ser cambiante en el tiempo, y trabajar en un nuevo programa de vivienda Social Dinámica sin Deuda (VSDsD) manteniendo a la población residente. Todo por un costo de 7500 dólares por familia aproximadamente.

ESQUEMA 10: Proceso de diseño La Quinta Monroy



FUENTE: (Aravena, Quinta Monroy, 2010)

Se debía de elegir el lugar de destino temporal, optando por un campamento provisorio de la localidad de Alto Hospicio, las familias se alojaron en dicha localidad mientras duraba la obra en construcción, los módulos temporales fueron de 8.75 metros de lado

por familia con su sistema sanitario, este campamento temporal tuvo un costo aproximado de 45 mil dólares.

En resumen, se debía crear un conjunto de viviendas, con un uso eficiente del suelo urbano para su viabilidad, evitando así que los habitantes de la Quinta Monroy que estuvieron posicionados en ese lugar en por más de 30 años sean reubicados a la periferia de Alto Hospicio.

FOTOGRAFÍA 8: Proyecto inicial – Proyecto desarrollado por el usuario

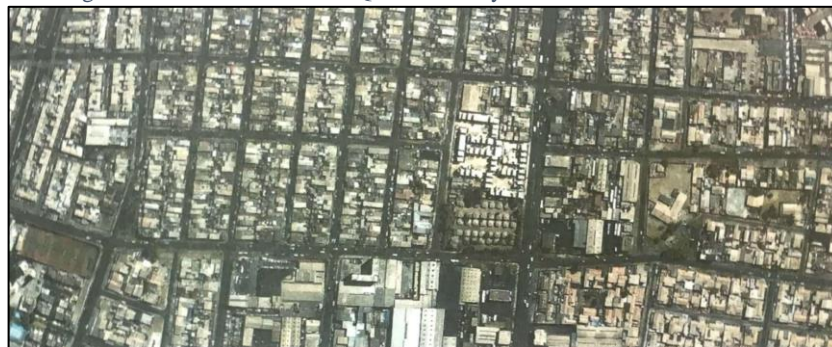


FUENTE: (Archdaily, 2007)

2.1.3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- UBICACIÓN: Av. Pedro Prado – IQUIQUE, Región de Tarapacá, CHILE.
- AREA DE TERRENO : 5,722.00 m²
- AREA CONSTRUIDA DE VIVIENDAS : 3,620.00 m²
- AREA LIBRE : 3,475.00 m²
- EQUIPAMIENTOS : -
- FAMILIAS BENEFICIADAS : 93 familia
- DENSIDAD NETA : 657 hab./ha

IMAGEN 2: Aerofotografía de Localización de la Quinta Monroy



FUENTE: (Aravena & Iacobelli, 2013)

El proyecto de vivienda de La Quinta Monroy está comprendido en 4 zonas, donde las viviendas configuran un espacio central usado como espacio colectivo. Se construyeron un total de 93 viviendas, las cuales son de tipología flat y dúplex comprendidas en un mismo sub-lote.

El edificio fue diseñado con un sistema de aberturas, las cuales servirían para una posible ampliación de la vivienda, eran los espacios que se destinaban por los mismos usuarios para la extensión que cada familia le hiciera a su vivienda. Estos espacios debían ser lo suficientemente grandes para desarrollar las nuevas actividades, pero también debía ser limitando en área para que el sistema constructivo no resulte muy costoso, así los usuarios podrían realizar los cambios en la vivienda sin que implique esto un gasto mayor.

El tamaño de la vivienda era un factor importante, pero más importante y lo que les interesaba más a las familias era saber el tamaño de la vivienda final luego de los procesos de ampliación. La propuesta para la Quinta Monroy consistió en que cada sub-lote tendría un área de 81 m² (9 x 9 metros). Donde la vivienda flat del primer nivel debía ser inicialmente de 36 m² (área que el estado chileno podía pagar por la vivienda social). El segundo y tercer piso son pertenecientes a la tipología de dúplex, este tendría la misma área de 36 m² distribuidos a forma de un solo bloque vertical de 18 m² por piso, ambos casos contaban con el mismo programa de vivienda y donde la máxima área a crecimiento era de 63 y 72 m², es decir el doble. Esta área correspondía a la vivienda promedio habitable, sumado a ello está que el ingreso a cada una de las unidades de vivienda se daría directamente desde el espacio colectivo.

ESQUEMA 11: Proceso evolutivo y de crecimiento de la Quinta Monroy



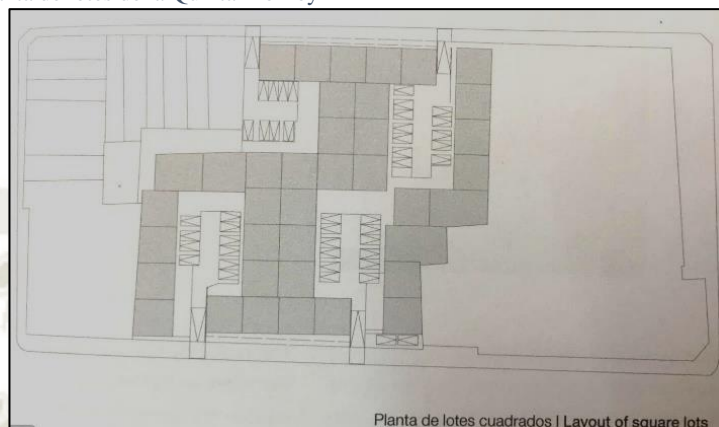
FUENTE: (García & Sandoval, 2015)

2.1.4. PROGRAMA Y ZONIFICACION

El terreno de la Quinta Monroy se subdivide en pequeños sub-lotes de 81 m² (9 x 9 metros) y los 93 departamentos están distribuidos en las cuatro zonas formando espacios colectivos en cada una de ellas, estos espacios colectivos son usados para la

recreación de los habitantes y también para uso eventual de un estacionamiento vehicular.

ESQUEMA 12: Planta de lotes de la Quinta Monroy



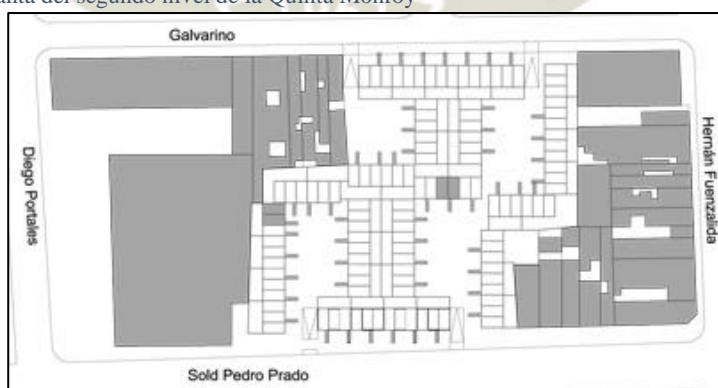
FUENTE: (Aravena & Iacobelli, 2013)

ESQUEMA 13: Planta de Primer nivel de la Quinta Monroy



FUENTE: (Diseño arquitectura)

ESQUEMA 14: Planta del segundo nivel de la Quinta Monroy

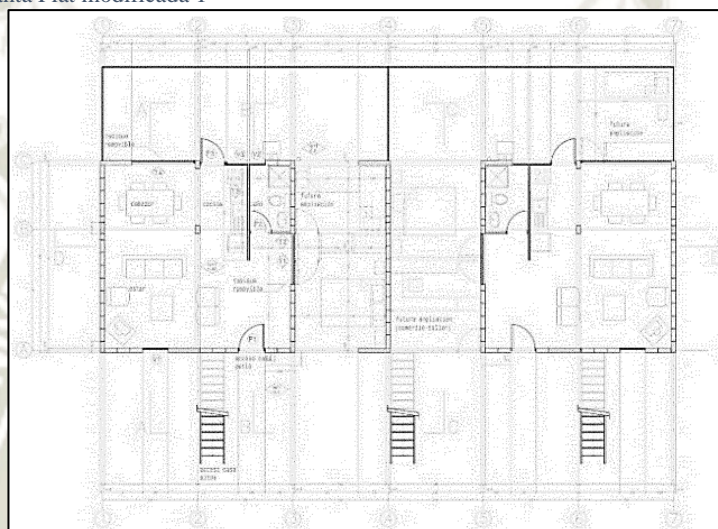


FUENTE: (Diseño arquitectura)

- **TIPO FLAT:** 37 viviendas flat.

Las viviendas tipo Flat cuentan con un área inicial de 36 m² (6 x 6 metros), pudiendo incrementarse progresivamente a 54 m² hasta llegar a los 63 m² de vivienda incremental sin producir hacinamiento. El programa Chile Barrio entregó un módulo habitable solo con las instalaciones sanitarias del baño y la cocina, el resto de la vivienda se entregó sin acabados, para que esta sea personalizable de acuerdo a la familia.

ESQUEMA 15: Planta Flat modificada 1



FUENTE: (Diseño arquitectura)

ESQUEMA 16: Planta Flat modificada 2



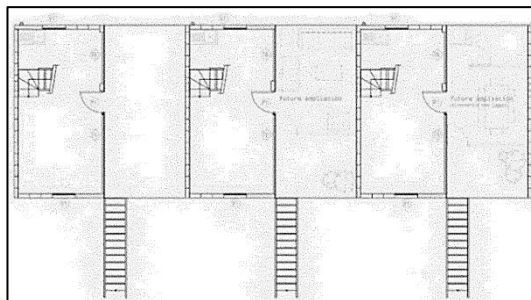
FUENTE: (Diseño arquitectura)

- **TIPO DUPLEX:** 56 viviendas dúplex.

Las viviendas tipo Dúplex cuentan igualmente con un área inicial de 36 m² de 18 m² (3 x 6 metros) cada piso, pudiendo incrementarse progresivamente a 54 m² hasta llegar

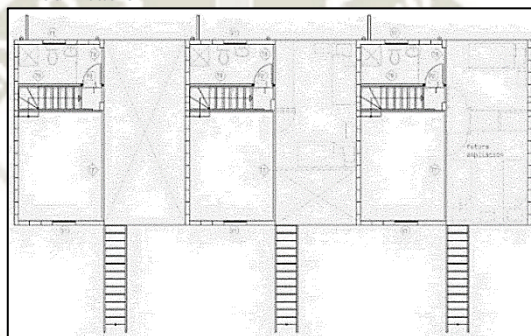
a los 72 m² de vivienda incremental sin producir hacinamiento. El programa de vivienda se repetiría con el flat.

ESQUEMA 17: Planta Dúplex modificación 1



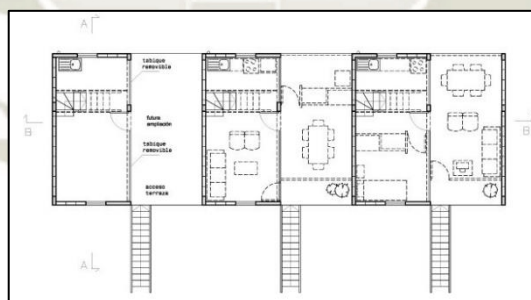
FUENTE: (Diseño arquitectura)

ESQUEMA 18: Planta Dúplex modificación 2



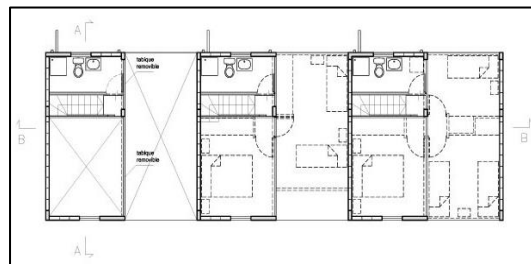
FUENTE: (Diseño arquitectura)

ESQUEMA 19: Planta Dúplex modificación 3



FUENTE: (Diseño arquitectura)

ESQUEMA 20: Planta Dúplex modificación 4



FUENTE: (Diseño arquitectura)

2.1.5. ANALISIS URBANO

El propósito del conjunto habitacional fue crear una vivienda crecedera, esto significaba que el 50% de la fachada era obra del arquitecto mientras que el otro 50% quedaba en plena decisión de cada propietario, de esta manera se tenía que buscar una solución que sea integral, con un mismo principales mantenga una continuidad mejorando la calidad del entorno urbano.

FOTOGRAFÍA 9: Composición de la fachada de la Quinta Monroy



FUENTE: Google Earth

Fue fundamental que las aberturas dejadas para que la familia complete su vivienda sean colocadas en las esquinas del lote y no dentro, de esta manera se tenía un mayor control de las fachadas. La autoconstrucción en parte de estas viviendas se transforma en una solución de cómo podemos personalizar un frente urbano.

2.1.6. VIAS

Son dos vías por las cuales se tiene acceso a la Quinta Monroy, la principal es la calle Sold. Pedro Prado la cual tiene un flujo vehicular medio y paralela está la calle Galvarino con un flujo vehicular bajo. El ingreso vehicular y peatonal a la Quinta se puede dar por ambas vías.

La vía de acceso a las viviendas no se da por núcleos de escaleras, por ser considerados como un lugar de conflicto además de contar con una responsabilidad en su mantenimiento. Se plantea el uso de escaleras independientes para cada vivienda de esta manera todas las familias podían tener contacto directo con el espacio colectivo.

2.1.7. SISTEMA ESTRUCTURAL Y MATERIALIDAD

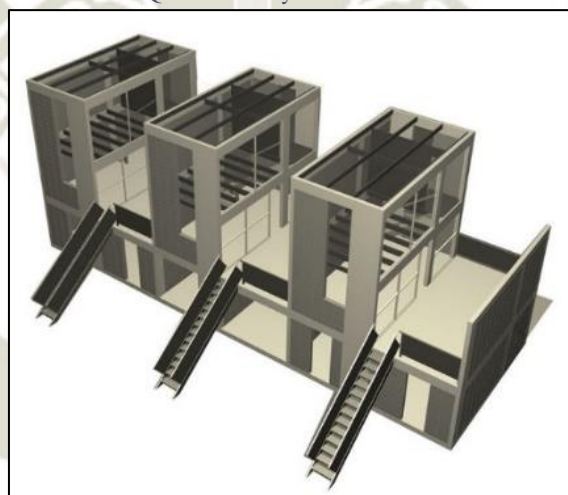
El procedimiento constructivo fue de albañilería confinada, con bloques de concreto, la losa del entrepiso también es de concreto armado, mientras que los acabados fueron parte de cada familia adaptándola a las características propias de cada una.

FOTOGRAFÍA 10: Proceso constructivo de la Quinta Monroy



FUENTE: (Red Fundamentos, 2014)

ESQUEMA 21: Análisis Estructural de la Quinta Monroy



FUENTE: (Red Fundamentos, 2014)

2.1.8. CONCLUSIONES

Para finalizar con lo expuesto entendemos cual es la importancia del diseño participativo de las familias y la comunicación permanente en la toma de decisiones para buscar un objetivo en conjunto, en comunidad, en barrio. También entendemos el hecho de no apartar a estas familias de la red de oportunidades que un centro histórico le puede brindar, para no condenándolas a la exclusión y marginación de la periferia. En vivienda social se ve siempre un patrón claro de repetición con el propósito de reducir los costos en los proyectos, la Quinta Monroy rompe con este esquema y toma a las familias y sus diferentes diversidades y preferencias como una base para poder completar un proyecto de vivienda y así dejar de ver a la autoconstrucción como algo perjudicial y podamos usarla de manera positiva como una forma de personalizar la vivienda, el entorno urbano y la ciudad.

TABLA 2: Cuadro resumen del proyecto de vivienda Quinta Monroy

DEL CONJUNTO HABITACIONAL DE LA VIVIENDA	Ubicación	Av. Pedro Prado – IQUIQUE, Región de Tarapacá, CHILE.
	Área de terreno	5,722.00 m ²
	Área construida	3,620.00 m ²
	Área libre	3,475.00 m ²
	Comercio	-
	Escala	Perfil urbano de manera continua, armonizando con el contexto.
	Accesibilidad	Por dos vías de acceso, calle Pedro Prado y Galvarino.
	Circulación	Es a través del espacio colectivo. Duplex con acceso particular.
	Tipologías	Departamento tipo Flat y Duplex.
	Ambientes	Departamentos de 36 m ² ampliables hasta los 72 m ²
	Progresiva	Ambientes acondicionables para la creación de nuevos espacios.
	Población	Población vulnerable, escasos recursos económicos (tugurizada)
	Sis. constructivo	Albañilería confinada con bloques de concreto.
	Viviendas	93 viviendas
	Costo por vivienda	Cada vivienda tuvo un costo de \$ 8,300 Dólares.

FUENTE: Elaboración propia.

2.2. EUROPEO: REGENERACION DEL BARRIO DE BOUÇA – OPORTO

2.2.1. CONTEXTO HISTORICO

El levantamiento militar denominado la Revolución de los claveles buscaba la caída del gobierno y restaurar la democracia en el país con elecciones democráticas las cuales no tenían desde hace 49 años. La revolución de los claveles tuvo una importante influencia en la arquitectura de Portugal, el primer gobierno de esta nueva era democrática creó un programa denominado Servicio de Apoyo Ambulatorio Local (SAAL), era un programa de intervención en barrios degradados y que al mismo tiempo instauró la realización de vivienda social moderna en Portugal.

El problema de la vivienda en esa época era muy grande, más de 40 mil familias vivían en lugares precarios, sus condiciones de habitabilidad eran mínimas, muchas de ellas en campamentos autoconstruidos y en las periferias.

La primera etapa del programa empezó en 1975 y solo duró dos años donde solo se construyeron 56 viviendas, esta interrupción se dio por la falta de apoyo del gobierno. Luego de 21 años, en 2004 el Instituto Nacional de la Vivienda (INH) con el Movimiento cooperativo de la ciudad de Oporto colaborarían para poder completar el proyecto con las 72 viviendas restantes (Montaner J. , 2015).

FOTOGRAFÍA 11: Vista del antiguo barrio de Bouca



FUENTE: (Reab(il)itar, 2013)

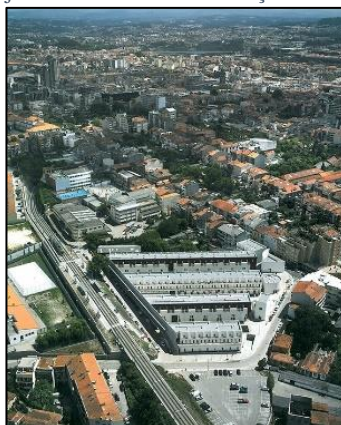
Según la socióloga Idalina Maria Morais, “el objetivo de SAAL era crear condiciones de habitación para las personas que vivían mal, pero sin quitarles del sitio donde habitaban, contrariando lo que era la lógica de los barrios de habitación social, que era construir en la periferia y obligar a las personas a abandonar donde ellos habitaban”. (Egea, 2017, parrafo 40)

2.2.2. OBJETIVO

La propuesta de diseño era la de diseñar un conjunto habitacional que pueda dar solución a las deficientes condiciones de habitabilidad que experimentaba la población residente, encontrar una alternativa eficaz ante las construcciones ilegales, hacinamiento, carencia de servicios básicos y marginación urbana. Se debía enfatizar que la población sea participe del cambio, una regeneración urbana integra y no solo limitarse a la extracción de los barrios pobres. El proyecto debía de ser sustentable para la población más necesitada y mantener a esta clase obrera en el centro de la ciudad, evitando así su posible exclusión a la periferia.

El proyecto y su tipología de vivienda debía ser moderna, adaptable a una nueva época, pero manteniendo la memoria de una arquitectura popular obrera, reflejando así las raíces de su gente.

FOTOGRAFÍA 12: Vista aérea del con junto de viviendas en Bouça

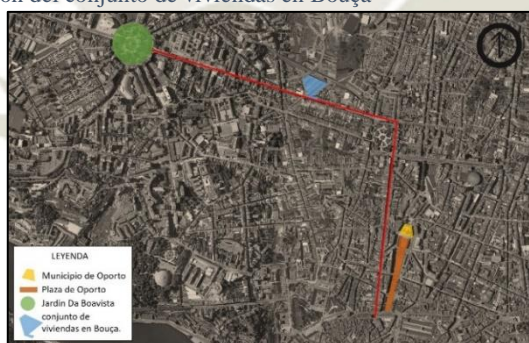


FUENTE: (Palacios, 2018)

2.2.3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- UBICACIÓN: Calle R de manutención, con R. do Melo barrio de Bouça Porto; Portugal
- AREA DE TERRENO : 12,900 m²
- AREA CONSTRUIDA DE VIVIENDAS : 41,118 m²
- AREA LIBRE : 4,755.00 m²
- EQUIPAMIENTOS : 03 locales
- POBLACION : 128 familias

IMAGEN 3: Vista de ubicación del conjunto de viviendas en Bouça



FUENTE: Elaboración propi

IMAGEN 4: Vista de localización del conjunto de viviendas en Bouça



FUENTE: Elaboración propia.

El conjunto habitacional tiene la idea conceptual de barrio obrero, conformado por cuatro bloques de viviendas alargadas a especie de hileras con cuatro pisos cada una, las viviendas son adosadas doblemente por cada bloque, generando calles interiores.

El ingreso principal lo configura un edificio de dos pisos enmarcando la entrada a las viviendas y donde los espacios abiertos son configurados por los mismos bloques de vivienda.

- **BLOQUE 1 - 2: 56 viviendas.**

El primer y segundo bloque se realizó en el año de 1975, donde construyeron 56 de las 128 viviendas proyectadas. Los primeros habitantes residían en las llamadas “Ilhas” (Islas en español). Las islas de Oporto eran un tipo de vivienda para obreros de bajo costo y personas en situación de pobreza. Este fue un cambio de transformación urbana muy importante, ubicar a la gente más pobre en una de las zonas más acomodadas de Oporto.

ESQUEMA 22: Plano de primer nivel de los bloques 1 – 2



FUENTE: Elaboración propia.

- **BLOQUE 3 - 4: 72 viviendas.**

En el año 2004 bajo el mando del Arquitecto Álvaro Siza se retomó el proyecto dejado por más de 30 años y tuvo una duración de 4 años finalizando en el 2008.

En esta segunda etapa se realizaron muchos cambios y mejoras al proyecto empezando por la infraestructura, renovación de las primeras viviendas las cuales debían adaptarse a un nuevo siglo, la construcción de las viviendas restantes y una mejora del espacio comunitario.

Los nuevos bloques alargados de vivienda están unidos por un muro perimetral el cual hace de barrera con la línea del ferrocarril. En el extremo de cada bloque cuentan con equipamientos colectivos los cuales sirven tanto al conjunto como a la ciudad, estos

cuentan con formas distintas de rectángulo, semicírculo y triángulo. Donde las actividades que se desarrollan al interior son distintas, de lavandería, biblioteca y tiendas.

La propuesta tiene como fundamento la vivienda racionalista alemana de 1920. Tomando la base de los complejos residenciales de obreros que había en el lugar.

ESQUEMA 23: Plano de segundo nivel



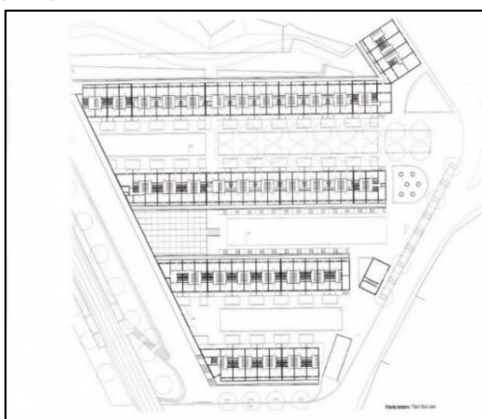
FUENTE: (CASIOPEA, 2011)

ESQUEMA 24: Plano de tercer nivel



FUENTE: (CASIOPEA, 2011)

ESQUEMA 25: Plano del cuarto nivel



FUENTE: (CASIOPEA, 2011)

2.2.4. PROGRAMA Y ZONIFICACION

El proyecto cuenta con un total de 128 vivienda tipo dúplex distribuidas en los 4 bloques, emplazadas en dos hileras de viviendas una sobre otra, alcanzando una altura de cuatro pisos, con aterrazamiento en el último nivel. El módulo por cada vivienda es de 4 m x 12 m (Por piso) dando un promedio de 96 m² por vivienda y la tipología única es la de dúplex, pero esta presenta dos variaciones invirtiendo sus accesos:

- **TIPOLOGIA DE DUPLEX A: Primer y segundo nivel.**

- ✓ Primera planta: Dos dormitorios (un dormitorio principal y un dormitorio secundario), servicios higiénicos los cuales están separados en dos ambientes, uno del baño propiamente dicho (inodoro, bidet y lavabo) y otro de aseo (ducha y lavabo).
- ✓ Segunda Planta: Sala, cocina lavandería, patio y un estudio.

ESQUEMA 26: Tipología Dúplex A

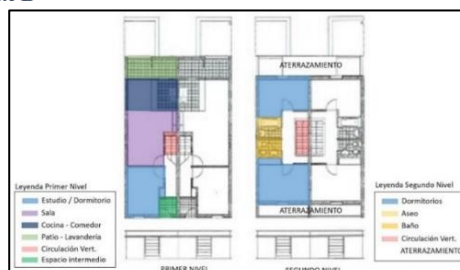


FUENTE: Elaboración propia

- **TIPOLOGIA DE DUPLEX B: Tercer y cuarto nivel.**

- ✓ Primera Planta: Sala, cocina lavandería, patio y un estudio.
- ✓ Segunda planta: Dos dormitorios (un dormitorio principal y un dormitorio secundario), servicios higiénicos los cuales están separados en dos ambientes, uno del baño propiamente dicho (inodoro, bidet y lavabo) y otro de aseo (ducha y lavabo).

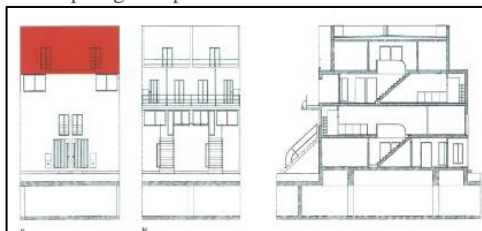
ESQUEMA 27: Tipología Dúplex B



FUENTE: Elaboración propia

Retrocede las fachadas en el segundo nivel para crear terrazas.

ESQUEMA 28: Elevación y corte de tipología dúplex



FUENTE: (Palacios, 2018)

2.2.5. ANALISIS URBANO

A nivel urbano existe una clara integración del conjunto con su contexto inmediato, los bloques de vivienda y los espacios colectivos se abren a la comunidad haciendo que sean también parte del proyecto.

El bloque que da ingreso al conjunto respeta la misma escala urbana y mantiene armonía con las fachadas aledañas de la cuadra, manteniendo un mismo perfil sin ganar protagonismo.

La estratégica ubicación de sus equipamientos, hace que estos no solo sean de uso interno, sino los presta al servicio de la ciudad.

FOTOGRAFÍA 13: Vista peatonal del perfil urbano



FUENTE: Google Earth

FOTOGRAFÍA 14: Vista peatonal del perfil urbano 2



FUENTE: Google Earth

2.2.6. ESPACIO COLECTIVO Y CIRCULACION

Son tres los espacios colectivos del conjunto, uno principal de 18 metros de ancho que se encuentra en la parte intermedia del conjunto que da acceso a las viviendas y a los almacenes.

Los otros dos a los costados con 16 metros de ancho cada uno. Estos están configurados entre los bloques de la vivienda, tiene las funciones de un patio para las actividades recreativas y las funciones de una calle por sus dimensiones holgadas dando así la función para el tránsito de las personas y el ingreso a las viviendas. Como ya se mencionó antes, los espacios colectivos se expanden y forman parte también de la ciudad, integrándose a la comunidad.

ESQUEMA 29: Plano de espacios colectivos



FUENTE: (Dacama, 2013)

FOTOGRAFÍA 15: Vida en comunidad



FUENTE: (Dacama, 2013)

- CIRCULACIÓN

La circulación del conjunto se da a través de vías longitudinales y transversales, circuitos de calles internas en la planta baja, escaleras individuales por cada vivienda dúplex tipo A y calles aéreas en el tercer nivel estas para el acceso a los dúplex tipo B.

ESQUEMA 30: Circulación en planta baja



FUENTE: Elaboración propia.

ESQUEMA 31: Circulación en pasillos elevados

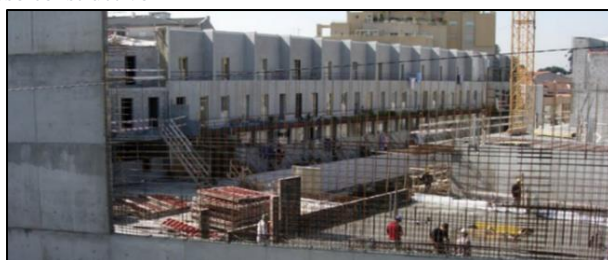


FUENTE: Elaboración propia

2.2.7. SISTEMA ESTRUCTURAL Y MATERIALIDAD

Los bloques 1-2 contruidos en 1975 utilizaron el sistema estructural tradicional con muros de bloques resistentes y con luces de cuatro metros, las losas de entrepiso eran de concreto prefabricado. Los actuales bloques 2-3 el sistema es idéntico, utilizaron losas prefabricadas con vigas pretensadas, las cuales se apoyaron en columnas de hormigón, adicionalmente usaron bloquetas de concreto. Al ser un proyecto de vivienda social los acabados debían ser sencillos, económicos y sobrios.

FOTOGRAFÍA 16: Proceso constructivo



FUENTE: (Gabinete de Organizacao e proyectos, 2006)

2.2.8. CONCLUSIONES

El aporte más importante es la de aspecto social, buscando integrar a la primera población pobre con la nueva población de familias recién formadas, que son atraídas por las cualidades que un centro histórico les permite. El conjunto debía adaptarse al medio y a los nuevos procesos de gentrificación parcial que generaban nuevas oportunidades.

Es un gran ejemplo para la manera de cómo integrar correctamente las viviendas sociales, generando lazos entre vecino que fue la idea primordial en el proyecto.

TABLA 3: Cuadro resumen del proyecto de vivienda de Bouça – Oporto

DEL CONJUNTO HABITACIONAL DE LA VIVIENDA	Ubicación	Calle R de manutención, con R. do Melo barrio de Bouça Porto; Portugal
	Área de terreno	12,900 m ²
	Área construida	41,118 m ²
	Área libre	4,755.00 m ²
	Equipamientos	03 equipamientos para las familias y 01 equipamiento comercial
	Escala	Perfil urbano de manera continua, con una escala domestica generando que la ciudad use el espacio de la vivienda.
	Accesibilidad	Por tres vías de acceso, calle Da Boavista, calle Das Aguas Férreas, y la calle Padre Luis Rodríguez.
	Circulación	Es a través del espacio colectivo en el primer nivel, y en la parte superior a través de pasillos.
	Tipologías	Departamento tipo Dúplex.
	Ambientes	Cada piso tiene una medida de 48 m ² (módulo de 4x12metros), dando como resultado que cada departamento tiene 96 m ² .
	Progresiva	Vivienda flexible, sus espacios cambian de acuerdo al uso.
	Población	Población vulnerable de escasos recursos económicos y años después población nueva de clase media.
	Sis. constructivo	Construcción tradicional, muros de bloques resistentes y losas de concreto prefabricadas
	Viviendas	128 viviendas
	Costo por vivienda	4000 ./m ²

FUENTE: Elaboración propia

3. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO REFERENCIAL

Los proyectos analizados nos dejaron muchas enseñanzas positivas las cuales tomaremos como una guía para el desarrollo de la propuesta arquitectónica en la presente tesis.

- Del ejemplo nacional Conjunto habitacional la muralla podemos extraer la correcta intervención en cuanto a la política de gestión que se utilizó para los pobladores residentes del tugurio, otorgando y facilitando los créditos financieros para el acceso a sus viviendas, así como la formación de nuevos perfiles ocupacionales en la construcción de sus viviendas, de esta forma se logra que cada poblador pueda reducir el costo de sus viviendas y al mismo tiempo aprender un oficio que le pueda servir para el resto de su vida.

- Del ejemplo internacional latinoamericano en la Quinta Monroy nos deja como enseñanza el proyectar una vivienda social de alta densidad en baja altura sin hacinamiento y con un crecimiento dinámico de la vivienda progresiva, considerando también que la vivienda debe ser el medio por el cual una familia pueda salir de la pobreza, aumentando en el tiempo la plusvalía del inmueble.
- Y por último el segundo ejemplo internacional europeo Conjunto de viviendas en el Barrio de Bouça, nos muestra cómo es posible inyectar nueva población en proyectos habitacionales en el centro histórico de Oporto, integrando nueva población de clase media con la población residente de escasos recursos económicos siendo la arquitectura el medio por el cual se puedan crear los lazos de comunidad entre diferentes estratos económicos. Erradicando así los prejuicios de brechas sociales que existen en la actualidad.
- Los tres ejemplos estudiados están desarrollados dentro de las áreas centrales de cada ciudad, primando la idea de mantener a la población residente de cada sector de intervención, proyectando una vivienda digna, de calidad y dentro de los parámetros económicos que los usuarios puedan costear, manteniendo la vitalidad en las zonas céntricas.

CAPÍTULO V: MARCO HISTORICO - NORMATIVO



1. HISTORIA DE LAS POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA EN EL PERU

A principios del siglo XX la vivienda en el Perú no era una responsabilidad estricta del gobierno central, los encargados de muchos proyectos de vivienda eran el sector privado, el cual otorgaba la facilidad de la vivienda en alquiler a los ciudadanos más pobres del país.

En la década de 1920, cerca del 85% de las viviendas eran de alquiler, esto sumando al fenómeno social de la migración del campo a la ciudad producto del movimiento obrero anarquista en el Perú, ocasionaba un aumento en las familias que residían en los famosos conventillos o tugurios de los centros urbanos. Con esto nace el movimiento higienista, que buscaba desaparecer los tugurios por considerarlos focos de infección.

La primera producción de vivienda se da en el año 1911, donde la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima crea la primera casa para obreros a cargo del arquitecto Claudio Sahut. Tres años más tarde en 1914 el arquitecto Rafael Marquina realizó el diseño de 27 casas para obreros del Rímac (Calderon, 2020).

1.1. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1930 A 1940

Se inician los primeros procesos para el desarrollo de vivienda obrera en el Perú.

- En el año 1932, se instaura la Ley 7571. La cual destinaba un 20% de los impuestos pro-desocupados a la refacción y mejoras de las viviendas de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima (SBPL), de esta manera se podía construir nuevas viviendas para obreros.
- En el año 1936, se instaura la Ley 8487. La cual establece la creación de barrios obreros con un monto de hasta 50 soles mensuales para el alquiler de vivienda.

1.2. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1940 A 1950

Por primera vez se propone una política habitacional reglamentada.

- En el año 1940, se instaura la Ley 9125. Ley de expropiación forzosa.
- En el año 1942, se instaura la ley 7571. En la cual el presidente Manuel Prado Ugarteche suspende los aportes a los barrios obreros.
- En el año 1946, se instaura la ley 10359. Creando así la Corporación Nacional de la Vivienda (CNV), a la cual se le da fondos públicos y terrenos para la construcción de la vivienda.
- En el año 1946, se instaura la ley 10723. Creando así la primera oficina nacional de planeamiento urbano.

- En el año de 1948, se instaura la ley de la propiedad horizontal, ya que hasta esa época se consideraba un único dueño por edilicia.

1.3. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1950 A 1960

Creada ya la Corporación Nacional de la vivienda (CNV) que fue dirigida por el arquitecto Santiago Agurto Carpio, empieza la primera época de las viviendas construidas de interés social. Proyectando las unidades vecinales de Matute, Rímac, Mirones, Angamos, Santa María y Barrios Fiscales. Estos proyectos se ejecutan hasta el año 1956 cuando se da el cambio de gobierno nuevamente al Presidente Manuel Prado Ugarteche, este mismo frena la producción de la vivienda pública, y enfatiza una idea liberal de vivienda, que la tenía que elaborar el mercado inmobiliario y no el estado.

- En el año 1955. Se dan los procesos de inscripción de lotes a los invasores de barriadas por medio del Ministerio de Fomento del Perú.
- En el año 1956. Se crea la Comisión de Reforma Agraria y Vivienda (CRAV)
- En el año 1957. Se crea la Oficina Técnica de Barriadas.
- En el año 1957. Se instaura la ley 12812. Asociaciones Mutuales de Crédito para vivienda (MUTUAL).

Este modelo de sistema MUTUAL se queda en el Perú hasta la época del presidente Alberto Fujimori.

1.4. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1960 A 1970

Esta década es importante porque se crea una Política de Suelo explícita.

- En el año 1961. Se instaura la ley 13517. Ley de Barrios Urbano Marginales (BUM).

Pionera en el mundo, la cual le otorga títulos de propiedad a los invasores de terrenos y el estado los reconoce como propietarios.

- En el año 1961. Se crea el Primer Instituto Nacional de Vivienda (INVI)
- En el año 1962. Se instaura la ley 14241. Creando el Banco de Vivienda del Perú (BANVIP), ayudando de esta manera al sistema MUTUAL.

Luego del golpe de estado de 1962 a Manuel Prado Ugarteche asume la presidencia de la Republica el Arq. Fernando Belaunde Terry, retomando la política de vivienda construida luego de 7 años de ausencia, y continua las segundas etapas de las unidades vecinales y nuevos proyectos de regeneración urbana como el de la Residencial San Felipe.

- En el año 1963 Se instaura la ley 14936, creando la Junta Nacional de Vivienda (JNV), esta nace de la unión de la Corporación Nacional de la Vivienda (CNV) y el Instituto Nacional de Vivienda (INVI)
- En el año 1962. Se instaura la ley 14197. A través de la Junta Militar de Gobierno, la cual hace que el estado peruano pueda expropiar los terrenos eriazos ubicados al borde de las ciudades, lo cual permitirá ubicar a la nueva vivienda para familias en pobreza.
- En el año 1969. Se instaura la ley 17716. Ley de la Reforma Agraria del Presidente Juan Velasco, fue una ley muy importante y radical que el Perú tuvo en política de suelo urbano. Consistía en dar un plazo a los dueños de los predios cercanos a la ciudad para que los puedan urbanizar, caso contrario los expropiaban del bien.
- En el año 1968. Se crea el convenio del Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI) Vivienda progresiva en el Perú.

1.5. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1970 A 1980

Los Gobiernos Militares que tuvo el Perú en la década de los 70, de Juan Velasco Alvarado y Francisco Morales Bermúdez continuaron con el énfasis de la importancia por generar una política de suelo. Algo sin precedentes en la historia de la vivienda peruana.

- En el año 1970. Se instaura el Decreto Legislativo 18157. “Expropiación forzosa a favor de terceros”.

El estado peruano expropio muchos terrenos para la reubicación de las familias excedentes de las barriadas renovadas.

- En el año 1975. Se instaura el Decreto Legislativo 21067. Por primera vez se crea el Ministerio de vivienda y construcción.
- En el año 1976. Se instaura el Decreto Legislativo 21635. Creando la ley de la “Vivienda mínima”.

- En el año 1977. Se instaure el Decreto Legislativo 21980. El impuesto a los terrenos sin construir, para que de esta forma puedan ser usados. era un impuesto antiespeculativo.
- En el año 1979. Se instaure el Decreto legislativo 22951. Creando el Fondo Nacional De Vivienda (FONAVI). Antes del FONAVI la inversión en vivienda era con fondos públicos del gobierno, con este programa el dinero de vivienda sería un aporte de los trabajadores.

1.6. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1980 A 1990

El segundo Gobierno del arquitecto Fernando Belaunde Terry se retoma las políticas de la vivienda construida, con nuevos proyectos de renovación urbana como las Torres de Limatambo, las torres de San Borja entre otros.

- En el año 1980. Se instaure el Decreto Legislativo 23220. Creando así el Banco de Materiales. El cual generaba préstamos a los auto constructores de los sectores pobres.
- En el año 1985. Se crea la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE). Entregando así terrenos para las habilitaciones urbanas progresivas.

Es en esta década, en el gobierno de Alan García (1985 – 1990), donde comienzan los problemas con el fondo nacional de pensiones (FONAVI), el estado empezaba a usar este dinero para mejorar los servicios urbanos a pueblos jóvenes y lo denominaba como “La deuda social con los pobres”.

1.7. POLITICAS Y NORMATIVAS DE VIVIENDA: DE 1990 A 2000

El gobierno del presidente Alberto Fujimori decide dejar que la construcción de vivienda sea tomada por el mercado y ya no por parte del Estado, limitándolo a encargarse solo de la promulgación de las leyes de vivienda. Una idea de liberalismo extremo.

Alberto Fujimori elimina todo el sistema de vivienda que se estructuró desde los años 60, desaparece programas como Mutual, ministerio de vivienda, banco de la vivienda, banco central hipotecario, FONAVI, etc.

- En el año 1993. Se instaure el Decreto Legislativo 776. Procediendo a la eliminación del impuesto a terrenos sin construir. Eliminando así el propuesto por Morales Bermúdez.

- En el año 1995. Se crea la ley 26505. Declarando la intangibilidad agrícola y levantando así los límites urbanos.
- En el año 1996. Mediante Decreto Legislativo 803. Crea el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).
- Mediante esta entidad el estado peruano empieza a la titulación de propiedades, quitándole ese atributo a las municipalidades.
- En 5 años del gobierno de Alberto Fujimori, COFOPRI entrega más de un millón de títulos de propiedad, cabe precisar que este gobierno apoyaba y fomentaba mucho a las invasiones de los pueblos jóvenes.
- En el año 1996 la CAPECO empieza a crear una política de vivienda para que se adopte en el Perú el modelo chileno ABC “AHORRO, BONO, CREDITO”.
- En el año 1998. Se da fin al Fondo Nacional De Vivienda (FONAVI).

Luego de 19 años el programa FONAVI cierra por ser considerado un sobre costo para los trabajadores. Y paso a ser llamado “IMPUESTO EXTRAORDINARIO DE SOLIDARIDAD”.

Desde el inicio del Gobierno de Fujimori en el año 1990, la política de gobierno era clara en que no iban a utilizar subsidios para vivienda, 8 años después esto cambia y en el año 1998 con un capital entre los 500 y 600 millones de dólares del FONAVI, se crea el Fondo Mi Vivienda.

1.7.1. CONSECUENCIAS A FINALES DEL SIGLO XX

- El estado deja de producir vivienda para los sectores más necesitados y decaen muchas áreas urbanas del Perú.
- El modelo del Banco de Materiales dejo de funcionar, las familias que accedían a un crédito para autoconstruir sus viviendas en barriadas se negaban a pagar la deuda. Generando un colapso en esta política de autoconstrucción.
- Esta política de vivienda que derogaba al mercado como la solución de los proyectos de vivienda genero más informalidad, el sector inmobiliario generaban vivienda solo para los sectores socioeconómicos medios y altos. Mientras que los sectores de pobreza extrema veían la invasión como una solución.

1.8. RECONSTITUCION DE LA POLITICA DE VIVIENDA: DE 2001 A 2019

A partir del gobierno del presidente Alejandro Toledo es que se reconstituye la política de vivienda y se generan los siguientes proyectos:

- En el año 2002. Se crea la Ley 27779. Y se vuelve a insertar el Ministerio de vivienda construcción y saneamiento.
- Regresa el subsidio de la vivienda y la inversión pública.

En el año 2012 durante el gobierno del presidente Ollanta Humala, se instaura el Decreto Supremo 003. Creando el “Programa Generación de Suelo Urbano”, para urbanizar 500 Hectáreas de suelo urbanizado en propiedad del estado y recuperación de predios deteriorados y/o subutilizados, para el desarrollo de la construcción de vivienda social, de esta forma beneficiaria a más de 40 mil hogares dando un mejor uso del suelo urbano.

El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento crea dos tipos de programas: Techo Propio y el programa Mi Vivienda.

2. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO HISTORICO - NORMATIVO

Luego de un análisis exhaustivo en la historia de las normativas de vivienda social en el Perú, podemos concluir que, de parte del gobierno peruano, las políticas de vivienda no fueron lo suficientemente eficaces o efectivas para contribuir en el déficit de la habitabilidad del ciudadano peruano. Mas aún en la época de los años 90 donde el aporte fue casi nulo, dejando en manos del privado las necesidades de la vivienda digna y de calidad. Conocer las normativas históricas de vivienda nos hace entender desde donde nace la problemática, como se está llevando a cabo y que se quiere lograr en el futuro sobre la vivienda de interés social.

CAPÍTULO VI: MARCO NORMATIVO

En la presente tesis se analizará, indagará y evaluará las diferentes bases y normativas que rigen para la vivienda social en los centros históricos.

Primero abordaremos los referentes internacionales, sus alcances en cuanto a centros urbanos se refiere, luego analizaremos cómo se están desarrollando las principales normativas de vivienda a nivel nacional y para finalizar nos enfocaremos en las normativas locales del Centro Histórico de Arequipa.



1. NORMATIVAS INTERNACIONALES: CARTAS INTERNACIONALES

1.1. CARTA INTERNACIONAL DE VENECIA. 1964

Esta carta es la más importante sobre preservación del patrimonio cultural construido, nos brinda una noción más amplia del concepto de monumento histórico.

La carta de Venecia nos habla acerca de la conservación y restauración de los monumentos y como podamos asegurar su conservación en el tiempo. Respeta los estatutos y aportaciones de todas las épocas constructivas, valora las técnicas tradicionales o modernas y la integridad del conjunto o edificación.

Una parte importante del documento está titulado como Lugares Monumentales (Conjuntos Histórico - artísticos), dentro de este el artículo 14 nos indica que “Los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad y asegurar su saneamiento, su tratamiento y su realce” (ICOMOS, 1965, p. 3).

1.2. CARTA DEL RESTAURO 1972

El documento redacta las normas de restauración específicas para los siguientes puntos:

- ✓ El amparo y restauración de antigüedades.
- ✓ Manera correcta de llevar el procedimiento de las restauraciones arquitectónicas.
- ✓ La restauración de pinturas y esculturas.
- ✓ La protección de los Centros Históricos.

La carta de restauro tiene como objetivo principal la de salvaguardar y restaurar los centros históricos, edificios y monumentos arquitectónicos a través de operaciones muy delicadas, pudiendo en algunos casos otórgales nuevos usos ante el peligro de un inadecuado uso del espacio.

En el Anexo D del mismo documento, desarrolla de una forma más específica el tema de protección de los Centros históricos, empezando por el concepto que se tiene de estos espacios, en donde no solo se debe de contar los antiguos centros urbanos sino todos los tejidos complementarios a este y cuya estructura urbanística haya tenido un proceso en el pasado y un testimonio histórico de ciudad. Una intervención en un centro histórico debe de lograr que los valores y características se conserven como un conjunto completo.

Los centros históricos al ser conjuntos que deben actuar de forma homogénea, generan que los cambios no solo deben centrarse en el núcleo, sino empezar la recuperación desde fuera

de la ciudad. Así también salvaguardar el conjunto histórico, desde los elementos individuales como edificios, espacios exteriores y espacios interiores.

Los edificios deben de conservar su aspecto formal, sus características de tipología y su perfil urbano, mientras que los espacios exteriores e interiores deben conservar su traza y perímetros de manzanas.

Intervención a nivel urbano:

- ✓ Reestructuración urbanística: liberar los centros históricos de aspectos de degradación.
- ✓ Reordenación viaria: los flujos que ordenan la ciudad.
- ✓ Revisión del mobiliario urbano: intervención en sus espacios libres.

Toda ciudad moderna deberá contar con un plan de ordenamiento, el cual tenga la función de reestructurar los vínculos entre el centro histórico y el territorio. Ejecutando los planes urbanos por manzana.

1.3. CARTA DE MACHU PICCHU 1977

La carta de Machu Picchu toma como antecedente a la carta de Atenas de 1933 que el CIAM elaboro con la finalidad de discutir los nuevos conceptos de la arquitectura del movimiento moderno, sus aportes a la conservación y protección de los monumentos. Con esta carta se buscaba una integración de la arquitectura en la actualidad.

La planificación de las áreas urbanas y su exigencia dentro de la arquitectura, haciendo prevalecer mucho más los recursos naturales y humanos. Además, el crecimiento urbano exponencial y caótico el cual crea un problema en la ciudad actual, incorporando a este los barrios urbano marginales los cuales son consecuencia de los movimientos migratorios del campo a la ciudad. Los procesos urbanos deben generar una integralidad de las funciones y su contexto.

- **VIVIENDA:**

El problema de la vivienda social, con un desarrollo desmedido de esta y sin una buena planificación genera consecuencias de segregación urbana, así mismo debemos considerar la vivienda como un instrumento de desarrollo de las personas vulnerables, esta vivienda debe ser flexible para los distintos cambios de uso que le puedan dar o de tipos de usuarios que las pueda habitar, nos habla también que el aporte constructivo

deba ser de alcance común para todos y que puedan implementar a su vivienda. El problema a resolver en la arquitectura de la vivienda será la mejora de sus condiciones espaciales y lo que sucede en ellas, para alcanzar una óptima habitabilidad y darle menos importancia a la forma pura de la volumetría.

1.4. CARTA DE WASHINGTON 1987

Denominada como la “Carta internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas”. En esta carta nos habla sobre los núcleos urbanos históricos, de cualquier índole que están ubicados en centros históricos, barriadas, barrios etc. Y los cuales se encuentren en peligro de deterioro. También indica las pautas para poder conservar la calidad de la población residente en estas áreas urbano históricas, así mismo fortalecer su vida en comunidad y proteger los conjuntos monumentales, pues esto guarda los conceptos de memoria de la ciudad.

Como principal objetivo se tiene la conservación de la población con su carácter histórico, la materialidad que lo caracteriza y la espiritualidad que determinan su imagen, integrando una buena política socioeconómica. Lo que se busca es la conservación de la población y para ello se debe tener el compromiso y participación de todos los involucrados incluyendo a los habitantes.

En el plan de conservación se debe lograr primero una sinergia entre el centro histórico y la población, luego la protección de los edificios individuales y así conservar sus tejidos edilicios con un permanente mantenimiento.

El sistema de vías debe ser regulado para que el centro histórico no altere su orden, plantear zonas de estacionamientos en la periferia de este, además evitar de que vías de mayor flujo lo atraviese. Generando así el acceso al transporte situándolo en una zona de fácil accesibilidad.

Se deben de considerar medidas preventivas en caso de catástrofes naturales en las áreas urbanas históricas, conservando su valor patrimonial y la seguridad de los habitantes. El plan de conservación debe apuntar como objetivo principal a mejorar el hábitat de la gente, generando programas informativos que sean inclusivos desde la población más joven y así generar el desarrollo participativo de la comunidad.

1.5. CARTA DE BURRA 1999

Carta del ICOMOS-Australia para sitios de Significación Cultural. Esta carta toma los conceptos de la Carta de Venecia de 1964, adaptando su contenido para que sea usada en Australia.

La carta de Burra define los conceptos y procedimientos a modo de guía, para la conservación de los sitios de significación cultural o llamados también lugares patrimoniales, estos deben contar con procesos de conservación responsables.

Los lugares patrimoniales (sitios de significación cultural), son sitios históricos donde se muestran la diversidad de la población y su riqueza espiritual, donde se juntan las experiencias del pasado con las actuales, son lugares invaluable e irremplazables, que deben ser conservados para las próximas generaciones sin perder su esencia y mística.

En el primer artículo de la carta de burra se desarrolla las definiciones generales y el desarrollo de cada una de ellas, empezando por:

La definición de Sitio como: lugar, área, terreno, paisaje, edificio u otra obra, grupo de edificios u otras obras, y puede incluir elementos, componentes, contenidos, espacios y visuales. Al hablar de sitio nos referimos también a “LUGAR” y al ser un concepto muy amplio, se deben incluir monumentos, jardines, parques, plazas, áreas urbanas, ciudades, sitios industriales, sitios arqueológicos, sitios espirituales y religiosos.

Las funciones o actividades que se desarrollan en un lugar deben ser denominados con el nombre de “USO”, si este uso es de tipo patrimonial deberá mantenerse y las relaciones que existe entre las personas y el sitio son denominadas asociaciones, estas poseen valores sociales, espirituales y guardan responsabilidad con el Lugar.

Otras definiciones que nos brinda la carta de burra son las de fábrica, uso, entorno, localización, contenidos, sitios y objetos relacionados, participación, coexistencia de valores culturales, conservación, cambio, mantenimiento, preservación, restauración, reconstrucción, adaptación, uso compatible, entorno, sitio relacionado, objeto relacionado, significados, interpretación etc.

Relacionado a nuestro tema de tesis podríamos señalar los puntos más relevantes:

- **ARTÍCULO 22. OBRA NUEVA**

Una obra nueva en un lugar patrimonial se podría dar siempre y cuando no altere ni distorsione esa parte del tejido urbano o resalte de manera abrupta con respecto al resto de conjuntos de edificios.

- **ARTÍCULO 23. CONSERVACIÓN DEL USO**

Una manera de conservar un lugar patrimonial debe ser con la continuación del uso que este tiene, y no alterar las condiciones sociales del contexto.

- **ARTÍCULO 24. PRESERVAR ASOCIACIONES Y SIGNIFICADOS**

Esta relación se da entre la población residente y su lugar de pertenecía. Los cuales se debe mantener, no rompiendo lazos que tienen tradicionalmente. Y de esta forma dar continuidad a los valores espirituales del lugar.

2. NORMATIVIDAD NACIONAL

2.1. R.N.E. NORMA A-140 BIENES CULTURALES INMUEBLES

- **ARTÍCULO 2**

Menciona que un Bien Cultural Inmueble son los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centro histórico y demás bienes construidos de diversa antigüedad, los cuales forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación.

- **ARTICULO 6**

Las categorías de los ambientes urbano monumentales, son las siguientes:

- ✓ De 1er Orden: Son espacios urbanos caracterizadores del entorno, siendo elementos altamente representativos de una época histórica. Tipifican una forma de organización social o manera de vida, configurando parte de la memoria histórica colectiva.
- ✓ De 2do orden: Son piezas representativas de una topología básica de la trama urbana donde se ubica, teniendo por tanto características estéticas, de estructura interna y altura de edificación correspondiente a dicha trama. Presentan calidades arquitectónicas y urbanísticas intrínsecas, lo suficientemente importante para aconsejar su protección.
- ✓ De 3er Orden: Son ambientes que no obstante su sencillez, por características urbanísticas y arquitectónicas forman parte del contexto histórico.

- ARTÍCULO 11

Los tipos de intervención que pueden darse en estos bienes culturales inmuebles son variados y dentro de los cuales los más representativos para el desarrollo de la presente tesis son los de: Demolición, Obra nueva y Renovación Urbana.

2.2. LEY N° 29415: “LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA”.

Esta ley fomenta la renovación urbana y permite que se beneficie a este sector no atendido de población en riesgo cuya problemática de tugurización y hacinamiento tiene aproximadamente 50 años de antigüedad.¹⁵

En el año 2010 durante el gobierno del ex presidente Alan García Pérez se promulgo esta ley que era de necesidad publica para la renovación urbana y destugurización de predios en los centros de ciudades en todo el Perú, sirviendo a ser áreas para una nueva promoción y mejoramiento de la vivienda.

De esta forma se buscaba erradicar de manera progresiva los tugurios de vivienda hacinados en los barrios próximos a los centros históricos, ya que muchos de estos conjuntos de viviendas están carentes de servicios básicos, se encuentran en situación de inhabitabilidad e insalubridad, poniendo en riesgo la vida de sus habitantes y la integridad de su comunidad, y como consecuencia no permite que la ciudad pueda desarrollarse de manera ordenada y en armonía.

Esta ley tiene como objetivo principal legalizar el estado actual de muchos predios degradados y tugurios de los centros de las ciudades, gestionar y elaborar un sistema para el reconocimiento con títulos de propiedad a los poseedores de estos inmuebles para promover una vivienda digna, moderna, sostenible y sin hacinamiento para las familias que habitan en estos tugurios. Promoviendo una propuesta de regeneración urbana en estos predios recuperados, para finalmente mejorar las condiciones de vida de una gran parte peruanos construyendo un mejor entorno urbano en un ambiente monumental.

2.3. DECRETO SUPREMO N° 003-2012-VIVIENDA: CREACION DEL “PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO”

La creación de este programa se desarrolló en el año 2012 con el propósito de atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y otros servicios complementarios.

¹⁵ Extraído de la Ley N° 29415 Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación urbana y su Reglamento Decreto Supremo N° 011 – 2010 – Vivienda.

El programa cuenta con dos objetivos principales; el primero es urbanizar los terrenos que se encuentran en propiedad del estado y que cuentan con una aptitud urbana y el segundo objetivo el cual tiene nuestra mayor atención, es el de la recuperación de espacios y predios deteriorados y/o subutilizados que nos puedan servir para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios. Este objetivo se desarrolla en la modalidad de: Recuperación de suelo urbano, donde su intervención podrá darse en terrenos ubicados en zonas céntricas que se encuentren en proceso de deterioro, donde la planificación se da por densificación.

En ambos casos los ámbitos de intervención se pueden dar en ciudades mayores o ciudades intermedias como la ciudad de Arequipa, que tengan un déficit de vivienda y servicios complementarios, disponibilidad de terrenos que cuenten con aptitud urbana o áreas que ya estén urbanizadas pero que se encuentren en estado de deterioro.

Los actores principales en este programa son los gobiernos locales como las municipalidades, los gobiernos regionales, Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS), Fondo Mi Vivienda (FMV) y el promotor privado encargado de la construcción del proyecto.

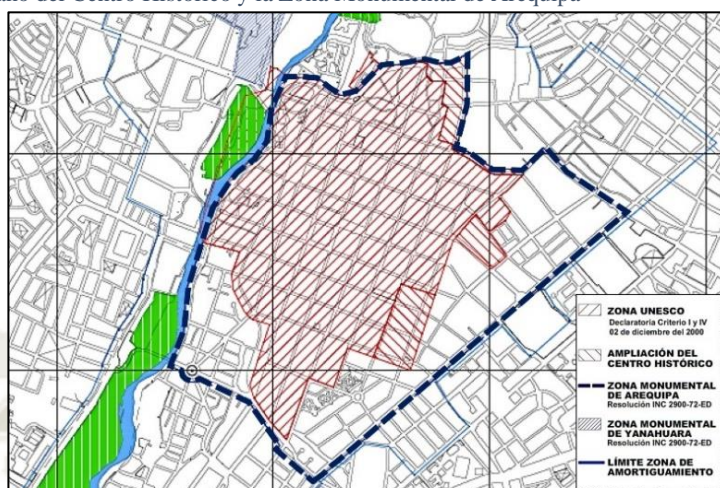
Primero los gobiernos locales como las municipalidades identifican los terrenos y los da a disposición del MVCS, este ente estatal evalúa los terrenos y realiza los procesos de gestión, luego el FMV elabora el concurso público y desembolsa los subsidios que financian las viviendas de interés social, para finalmente el promotor privado se encarga de la ejecución del proyecto.

El resultado específico en este programa es el incremento de suelo urbano para acceder a una vivienda social en ciudades intermedias y mayores. (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2012)

3. NORMATIVIDAD LOCAL

El centro histórico de Arequipa por sus características morfológicas representa una prima integración entre la cultura europea y autóctona. Es un ejemplo excepcional del desarrollo de una comunidad el cual se complementa con las condiciones naturales de su contexto y con su entorno natural sin igual. Es por ello que fue declarado como patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO el 2 de diciembre del año 2000.

ESQUEMA 32: Plano del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa



FUENTE: (Plan Maestro del Centro Historico, 2017)

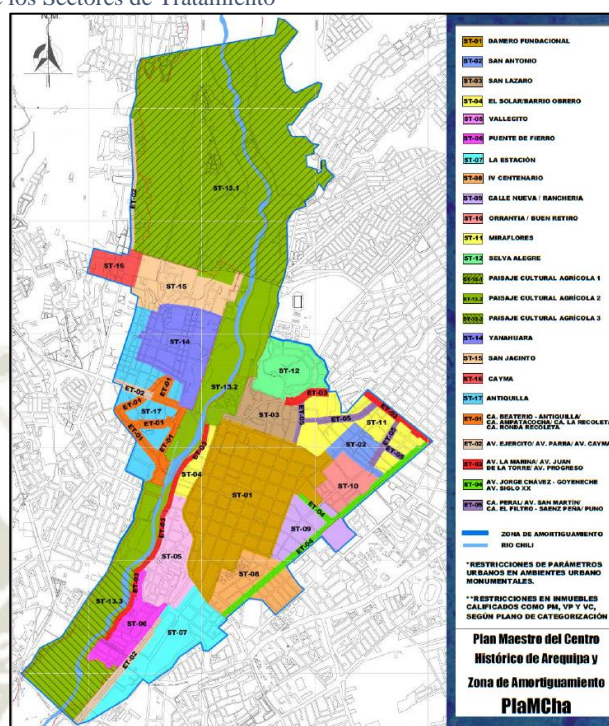
3.1. PLAMCHA 2017-2027

El Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa, es un instrumento técnico-normativo que orienta la gestión, los usos del suelo, las acciones, el control, los programas y proyectos, las intervenciones públicas y privadas en el ámbito del centro histórico, facilitando un tratamiento urbanístico integral especial. Es un componente de gestión municipal, diseñado con la finalidad de obtener mejores niveles de calidad física, social y económica de los habitantes de un centro histórico y su zona de influencia; y como medio de concentración de las actividades de las diferentes áreas municipales. (Plan Maestro del Centro Historico, 2017, p. 3)

El plan maestro del Centro Histórico de Arequipa del año 2017 define 17 Zonas de Tratamiento (Z.T.) o también llamadas Sectores de Tratamiento (S.T.). Las cuales son áreas homogéneas donde cada una de ellas tiene un propio rol predominante y una reglamentación distinta para el bien común de la conservación y preservación del casco histórico monumental.

El sector de tratamiento que se va a intervenir en el presente proyecto es el “ST – 04 El Solar -Barrio Obrero”.

ESQUEMA 33: Plano de los Sectores de Tratamiento

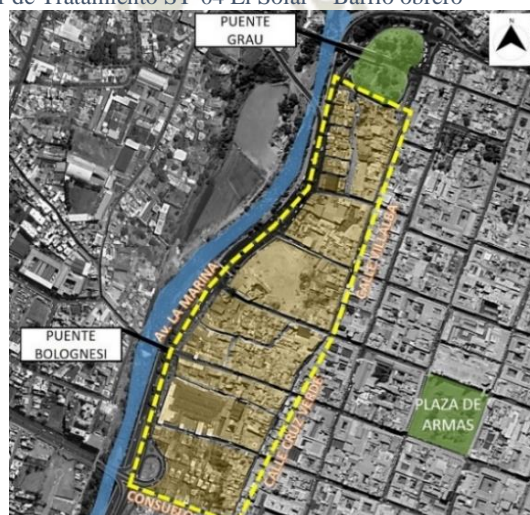


FUENTE: (Plan Maestro del Centro Historico, 2017)

- **SECTOR DE TRATAMIENTO: ST – 04 EL SOLAR – BARRIO OBRERO**

Está ubicado en la parte perimetral del centro histórico de Arequipa, delimitada por la Av. La Marina, las calles Consuelo, Cruz Verde, Villalba Y el Puente Grau. Cuenta con una superficie de 18,19 Has. y un perímetro de 2248,11 ml. Cabe destacar que en él se encuentran emplazados los dos puentes más importantes y significativos para la ciudad de Arequipa, nos referimos al Puente Grau y Puente Bolognesi, declarados como elementos y estructuras de valor patrimonial.

IMAGEN 5: Plano del Sector de Tratamiento ST-04 El Solar – Barrio obrero



FUENTE: Elaboración propia

Esta zona de tratamiento posee un gran valor histórico donde gran parte de ella se encuentra en proceso de deterioro. En este sector se ubican muchos tambos tradicionales de la ciudad, contiene barrios tradicionales, como Barrio Obrero, el Solar, los tambos Matadero, Carmelitas, Negrón, tambo La Cabezona, tambo de Bronce y el tugurio más grande del centro histórico la Quinta Salas.

Topográficamente es un sector muy característico presenta un fuerte desnivel que alcanza hasta los 14 metros de altura, además de contar con una localización privilegiada al estar frente al río Chili y la Av. La marina, convirtiéndose en un zócalo urbano del centro histórico de Arequipa. Para terminar, esta zona es considerada como un área de próxima renovación urbana.

3.1.1. PARAMETROS URBANOS

- PARAMETROS DEL ST-04 Del Solar Barrio obrero (Barrio tradicional residencial)

TABLA 4: Parámetros Urbanos ST-04 Del Solar Barrio Obrero

USOS		ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	COEF. EDIF.	RETIRO	ESTACION	CICLETEROS	LOTE MIN.	FRENTE MIN.
GENÉRICO	RDM1 Residencia densidad media 1	EXTERIOR: 3 pisos / 9m. Según perfil predominante o norma especifica	30%	2.1	Existente	Comercio: 1 c/75 m2.	Comercio: 1 c/75 m2.	200 m2	8 ml.
PREDOMINA	Vivienda	INTERIOR:3 pisos /12m. Según norma especifica.				Vivienda: 1 c/vivienda.	Vivienda: 2 c/vivienda.		
COMPATIBLE	Comercio Vecinal, zonal y especializado.								

FUENTE: Elaboración propia

- **PARAMETROS DE E-03 Av. La Marina – Juan de la Torre – Av. Progreso (Vía Paisajista de Circunvalación Central)**

TABLA 5: Parámetros Urbanos E-03 Av. La Marina – Juan de la Torre – Av. Progreso

USOS		ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	COEF. EDIF.	RETIRO	ESTACION	CICLETEROS	LOTE MIN.	FRENTE MIN.
GENÉRICO	CZ. Comercio zonal y vecinal y Especializado	EXTERIOR: 4 pisos / 12m. Según perfil predominante o norma específica	20%	3.2	4.5 metros	Comercio: 1 c/100 m2.	Comercio: 3 c/100 m2.	250 m2	10 ml.
PREDOMINA	Comercio Zonal, especializado.	INTERIOR: 4 pisos / 12m. Según perfil predominante o norma específica				Vivienda: 1 c/vivienda.	Vivienda: 2 c/vivienda.		
COMPATIBLE	Vivienda, Hotelería, servicios turísticos y actividades afín.								

FUENTE: Elaboración propia

3.1.2. RENOVACION URBANA EN EL CENTRO HISTORICO

- **CAUSAS DE DETERIORO EN EL CENTRO HISTORICO DE AREQUIPA**

Las causas del deterioro tiene como origen la pobreza urbana del centro histórico, reflejando esto en las bajas condiciones de habitabilidad que tienen los habitantes del Sector de Tratamiento 04, con el hacinamiento en sus viviendas, reducción en el área de sus ambientes, falta de servicios básicos como agua y luz, servicios sanitarios insuficientes, escasas áreas libres y el limitado sistema constructivo de sus viviendas, la subutilización de los lotes, convirtiendo estos sectores de tratamiento en grandes tugurios y focos insalubres de la ciudad.

- **INTERVENCIONES EN EL CENTRO HISTORICO DE AREQUIPA**

La renovación urbana del centro histórico es un proceso donde se intervienen en los espacios o tejidos urbanos que se encuentran en proceso de degradación con el objetivo de renovar el aspecto físico del sector y también sus cualidades sociales.

En el Plan Maestro del Centro Histórico plantea los casos de intervención y son los de destugurizar las viviendas del Barrio del Solar, e implementar los primeros proyectos

habitacionales, los cuales estén gestionados dentro de una correcta política de vivienda y destugurización del Centro.

Por otra parte, dar un mejor uso a la subutilización del espacio urbano, creando equipamientos urbanos y programas de vivienda rentables. Compatibilizando los usos y generando una modernización en un centro histórico vivo. Se propone como un proyecto primario experimental la renovación urbana la Zonas de Tratamiento 04 (El Solar) y poder aplicar lo aprendido en diferentes áreas homogéneas a esta como las de San Camilo y IV Centenario para de esta forma rescatar el centro histórico de un futuro y posible caso de degradación urbana.

4. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO NORMATIVO

- Uno de los principales problemas es el acceso al suelo urbano para proyectos habitacionales, para esto es muy necesario entender y aplicar correctamente la Ley 29415 Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, una ley muy importante concerniente a nuestro tema de investigación, dicha ley tiene como objetivo la destugurización de predios en áreas centrales, formalizarlos y mejorar la vivienda de la población residente. Entendiendo que la función habitacional es muy importante para la vitalidad de un centro histórico.
- El programa estatal de generación de suelo urbano buscará la recuperación de espacios y predios deteriorados y/o subutilizados en las zonas céntricas en proceso de deterioro, como es el caso del lugar de intervención de la presente tesis, la Quinta Salas y la ex curtiembre, los cuales son espacios que serán utilizados para el desarrollo del proyecto de vivienda social. El resultado de este programa dará un incremento de suelo urbano para acceder a una vivienda social en áreas centrales de ciudades intermedias como Arequipa.
- Por último, tener claro que el proyecto de tesis presentara parámetros urbanos y edificatorios distintos a cualquier otra área de la ciudad por el hecho de estar emplazado en un centro histórico, dichos parámetros podrán serán usados o interpretados como lo estipula el Plan Maestro del Centro histórico y de esta forma poder intervenir en un centro histórico sin alterar las riquezas de sus cualidades físico urbanísticas que lo caracterizan, respetando el perfil predominante del sector.

CAPÍTULO VII: MARCO REAL

En la presente capítulo se analizará e indagará cual es el escenario real en el que vamos a intervenir, debemos de conocer cuáles son las características del centro histórico de la ciudad de Arequipa y su aspecto físico ambiental. Para de esta forma saber que el escenario que afrontaremos es muy singular, tanto por su basta historia como por sus riquezas culturales y urbanas.

El marco real del presente trabajo de tesis se divide en tres partes.: Primero la conceptualización del centro histórico de Arequipa y todos sus componentes, luego se realizará una caracterización del entorno urbano del centro histórico y finalmente determinar cuáles son las características físico espaciales de la Quinta Salas.

Teniendo los conceptos definidos y conociendo de una forma real el lugar y las características que lo componen podremos empezar a desarrollar premisas que se utilizaran en el proyecto de vivienda de interés social.

Se analizará cada punto a intervenir, resumiéndolo en una síntesis temática del capítulo, para luego emplearlo en el cuadro de Fortalezas Oportunidades Debilidades y Amenazas (FODA) que será utilizado en la realización del proyecto.

1. CASO VIVIENDA SOCIAL EN LA QUINTA SALAS

1.1. CENTRO HISTORICO DE AREQUIPA

El centro histórico se desarrolla dentro de un conjunto de asentamientos humanos vivos, los cuales tienen una importante presencia de los elementos del pasado. En el centro de la ciudad se impulsaron las primeras y principales actividades económicas que marcaron el desarrollo de la población arequipeña creando un vínculo estrecho entre el ciudadano, el lugar y su memoria colectiva.

La ciudad de Arequipa cuenta con un Centro Histórico Monumental, el cual conocemos como el de la fundación, pero además de este cuenta con otros centros históricos en los distritos de Cayma, Yanahuara, Sachaca, Paucarpata y Socabaya, formando así un tipo de ciudad policéntrica.

El centro histórico monumental es quizá una de las áreas urbanas centrales con mayor riqueza de la época Pre hispánica. El damero fundacional consta de las 49 manzanas primarias, extendiendo este territorio hasta la zona de La Recoleta, parte del distrito de Yanahuara.

A lo largo de la historia en el centro histórico mayor se han tenido diferentes estilos arquitectónicos como republicana, moderna y de la época contemporánea, algunos de ellos superpuestos creando conjuntos heterogéneos en la estructura del centro histórico. Formando así una sucesión de épocas histórica las cuales se reflejan en la expresión de la ciudad de Arequipa. Es un conjunto rico en la diversidad de sus componentes, es la esencia de la ciudad. Cumpliendo las funciones de elemento integrador para el intercambio, distribución y gestión de la ciudad de Arequipa (Llanque, 1999).

FOTOGRAFÍA 17: Vista aérea Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: <https://www.vogue.mx/estilo-de-vida/articulo/arequipa-la-ciudad-en-peru-que-debes-conocer-en-sudamerica>

1.1.1. VIVIENDA EN EL CENTRO HISTORICO

La función que tiene la vivienda es muy importante para mantener la vitalidad de los centros históricos, esta función residencial articula a la sociedad con el espacio, ese espacio donde la población reside y habita. Cuando desaparece esta función de residencia, el centro histórico pierde de manera inmediata las características homogéneas que lo caracteriza, empezando su deterioro progresivo, perdiendo el valor de ser un centro vivo (Pineda & Velasco, 2017).

FOTOGRAFÍA 18: Edificio de viviendas “El Virrey” – Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: <https://ciudadfragmento.wordpress.com/2012/10/17/la-arquitectura-moderna-en-arequipa/>

1.1.2. VIVIENDA EN EL CENTRO HISTORICO DE AREQUIPA

El centro histórico fue pensado desde su fundación para la vivienda, proyectando así el 91 % de sus inmuebles para esta función (Rodríguez, 2013), pero con el paso de los años como en muchos de los centros históricos latinoamericanos se han producido procesos de deterioro y abandono en estos tejidos urbanos y Arequipa con su importante centro histórico no fue ajeno a esa realidad palpable, convirtiendo las áreas centrales en zonas de abandono, donde habitan las personas con escasos recursos económicos en viviendas precarias de muchos predios céntricos. Aportando a esto, el descuido por parte de la municipalidad y sus nulas políticas de renovación urbana, produciendo una sobrepoblación en los tugurios habitacionales, provocando hacinamiento en muchos inmuebles del centro histórico.

Los focos de degradación habitacional están localizados en El Solar, la calle Cruz Verde, las proximidades del Mercado de San Camilo, en el Puente Bolognesi, y en la zona baja de la calle Alvarez Thomas, Vallecito, Cuarto Centenario, Orrantia, Buen Retiro, Barrio Obrero y El Solar. La mayor parte del uso residencial es de baja o mediana densidad, se ha identificado solamente 27

torres de vivienda y 39 quintas. (Plan Maestro del Centro Historico de Arequipa, 2002, p. 39)

FOTOGRAFÍA 19: Viviendas en el Barrio del Solar – Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: https://issuu.com/jorgeluischavez/docs/tambos_de_barrio_del_solar_arequipa

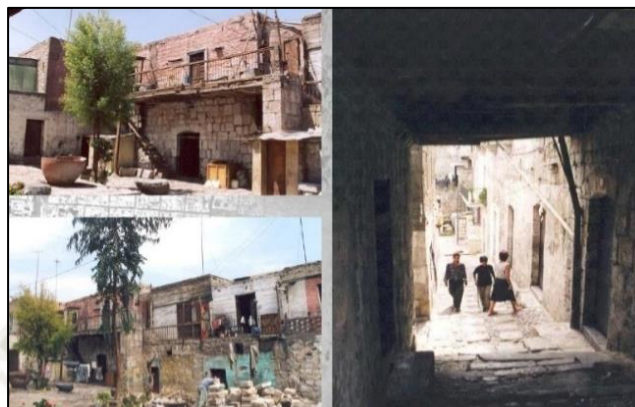
1.1.3. TUGURIOS EN EL CENTRO HISTORICO DE AREQUIPA

Según el estudio realizado por (Plan Maestro del Centro Historico de Arequipa, 2002), expone en sus resultados que la mayoría de las viviendas tugurizadas del área central de Arequipa poseen de 3 a más habitaciones (49.7%), con un área techada de 15.8 m² promedio y con una población promedio de 4.8 miembros por familia, observando un índice de habitabilidad muy bajo de 3.3 m²/habitable/vivienda. Así también en el centro histórico existen 58 tugurios, la mayoría de los cuales corresponden a la tipología de conventillo (41.4%), siguiendo con el tipo callejón (32.7%) y finalmente corralón (25.9%). Para finalizar con el análisis un 14.8% del total de tugurios existentes en el área central están localizados en monumentos, y el 19% de ellos están ubicados en calles que forman ambientes urbano monumentales.¹⁶

Estas cifras se ven plasmadas en los cambios sociales del centro histórico, la población con mayores ingresos que antes residía en los centros históricos o periferias del centro, dejaron sus viviendas para trasladarse a sectores más acomodados de la ciudad, abriendo la posibilidad de que población vulnerable que no contaba con un lugar de residencia pueda ocupar estas viviendas que se encontraban en estado de desuso. Con la presencia de estas nuevas familias de menos ingresos económicos estos conjuntos de viviendas empezaban a verse deterioradas con el paso del tiempo, formando los tugurios como el de la Av. La marina y el sector 04-Barrio Obrero El Solar. Estos espacios reflejan como es el desencuentro entre lo económico y lo social en la población.

¹⁶ Datos extraídos del Plan Maestro del Centro Histórico, Volumen I – año 2002, pág. 42.

FOTOGRAFÍA 20: Tambo La Cabezona antes de intervención – Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: La Rehabilitación de los tambos de Arequipa – Arq. Luis Maldonado Valz

1.2. CARACTERÍSTICAS FISICO-AMBIENTALES DEL CENTRO HISTORICO

- CLIMA

El Centro Histórico de Arequipa por su localización al ser parte del desierto de Atacama posee un clima templado por su condición térmica, árido a causa de las escasas precipitaciones y relativamente seco debido a la baja humedad atmosférica en las temporadas de invierno, otoño y primavera. El factor climatológico en el centro es de sequedad y asoleamiento.

Al no poseer las condiciones invernales rigurosas, siempre tiene la presencia de un sol vital y un cielo claro. Posee aproximadamente 300 días de sol al año equivalente a 4000 horas, es por ello que es llamada también como la ciudad del eterno cielo azul.¹⁷

- TEMPERATURA

La temperatura se encuentra alrededor de los 6.8°C y los 22.6°C. Contando con una temperatura promedio de 14.5°C.

La temporada húmeda empieza en el mes de diciembre hasta marzo, evidenciado por las precipitaciones moderadas. La temporada de invierno que se da en los meses de junio y julio donde la temperatura desciende hasta los 6 °C, donde el clima seco ayuda a contrarrestar el frío.

Arequipa alcanza una mayor temperatura atmosférica máxima de 32°C entre las 10:00 am y las 3:00 pm, esto por el fuerte nivel de radiación ultravioleta que posee, llegando a niveles de 16 a 18 puntos. Cabe precisar que la Organización Mundial de la Salud (OMS) indica que las personas solo deben exponerse a un máximo de 11 puntos de

¹⁷ Información extraída de <https://es.wikipedia.org/wiki/Arequipa#Clima>

radiación ultravioleta. Esto hace que Arequipa tenga uno de los índices más altos de radiación en Sudamérica y el índice más alto del país.

Como se indicó Arequipa cuenta con una importante cantidad de horas de sol al día, en promedio se tiene que va desde 11 a 13 horas de luz natural diarias.¹⁸

- **VIENTOS**

Los vientos que se dan son de tipo locales, los cuales depende de la ubicación del lugar puesto que los desniveles topográficos inciden en gran medida, pero en general la velocidad del viento se da entre los 10.1 y los 10.8 km/h. Tienen mayor presencia en horas de la noche con una dirección Nor-Este y las primeras horas del día con una dirección Sur-Oeste. (CONAM, 2005).

- **HUMEDAD**

El promedio de humedad en Arequipa es del 46 %, aumentando hasta 70% en el verano y disminuyendo hasta en 27% en otoño, invierno y primavera. (CONAM, 2005)

- **PRECIPITACIONES PLUVIALES**

Las temporadas promedio donde se registran precipitaciones se dan en la temporada de verano, durando aproximadamente 2,4 meses de enero a marzo dando el pico más alto la quincena de febrero con un 13% de probabilidad de días mojados. Los días secos se registran en mayores tiempos, duran 9,6 meses aproximadamente desde marzo a enero. Donde la probabilidad de días mojados es del 0%.¹⁹

- **LLUVIA**

La temporada de lluvia dura aproximadamente 2,0 meses entre los primeros días de enero y la quincena de marzo, acumulando un promedio de 19 milímetros en total.²⁰

- **TOPOGRAFIA**

La topografía del Cercado de Arequipa es variada, en algunas partes se encuentra sobre terrenos con pendientes menores a 5°, es decir que presenta una superficie casi plana y también presentan fuertes pendientes mayores a 9.13° específicamente en la zona de “El Solar”, en la periferia del centro histórico, el cual por su altura diferenciada de hasta

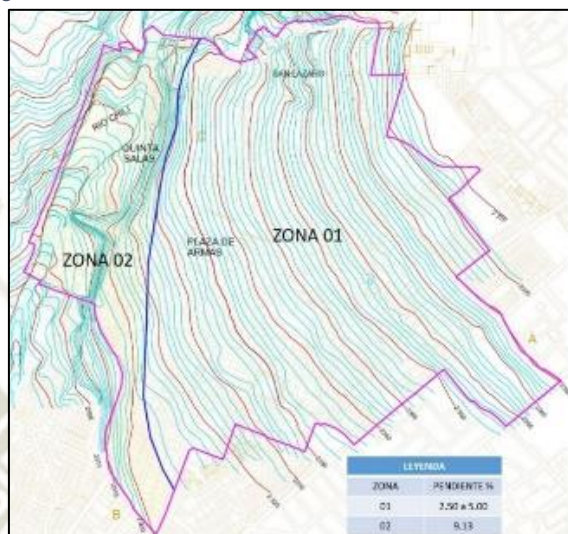
¹⁸ Información extraída de <https://es.weatherspark.com/y/25845/Clima-promedio-en-Arequipa-Per%C3%BA-durante-todo-el-a%C3%B1o>

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

14 m de altura se convierte en un zócalo natural que separa el río chili del centro histórico.

ESQUEMA 34: Plano topográfico del Centro Histórico

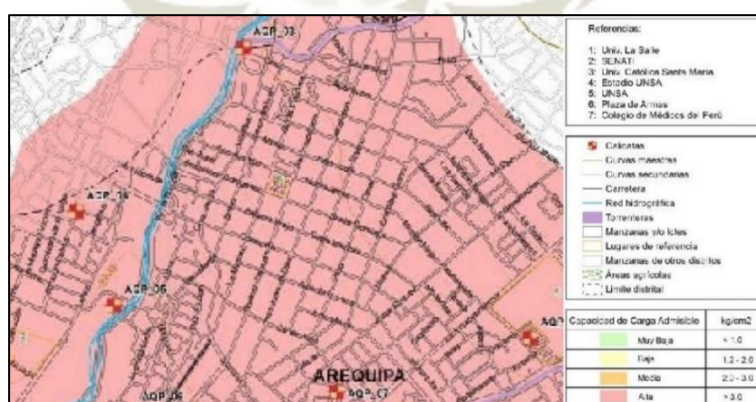


FUENTE: Elaboración propia

- TIPO DE SUELO

En el distrito de Arequipa se realizaron pruebas a través de calicatas donde se identificó tres tipos de suelos. Dando como resultado un suelo más alto en el centro histórico con una capacidad portante alta ($> 3\text{kg/cm}^2$). Esto quiere decir que el sector cuenta con un suelo bien compactado.

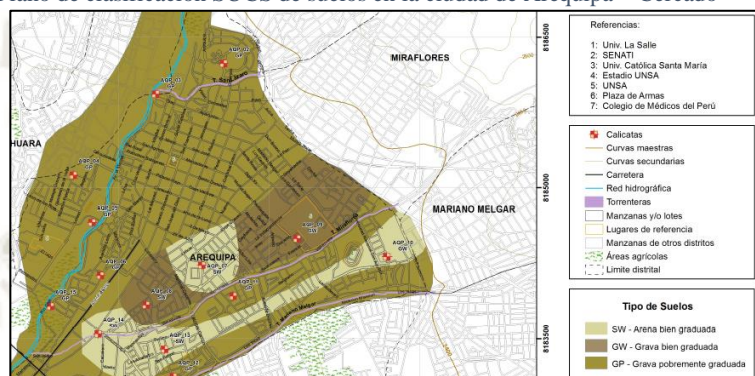
ESQUEMA 35: Plano de capacidad portante para la ciudad de Arequipa



FUENTE: Elaboración Propia / Datos extraídos del Instituto Geofísico del Perú.


La clasificación de suelos SUCS del centro de la ciudad de Arequipa, indica que pertenece a un suelo tipo GP, los cuales contienen gravas arenosas mal gradadas. Son considerados suelos compactos y no presenta plasticidad. Su capacidad de carga admisible varía de 4.85 a 4.90 Kg/cm². Este tipo de suelos llega a ocupar el 70 % de los suelos de la ciudad. (Instituto Geofísico del Perú, 2014)

ESQUEMA 36: Plano de clasificación SUCS de suelos en la ciudad de Arequipa – Cercado

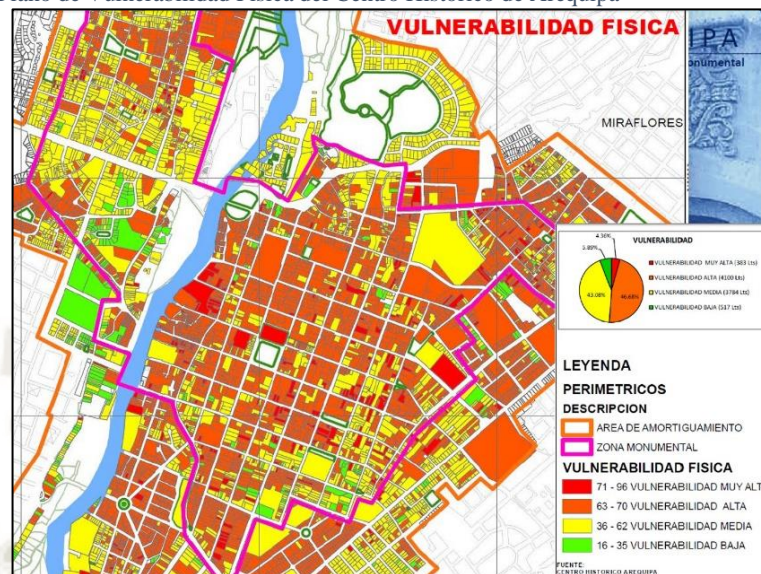


FUENTE: Elaboración Propia / Datos extraídos del Instituto Geofísico del Perú.

ESQUEMA 37: Resultado de Calicata realizada en la Av. La Marina

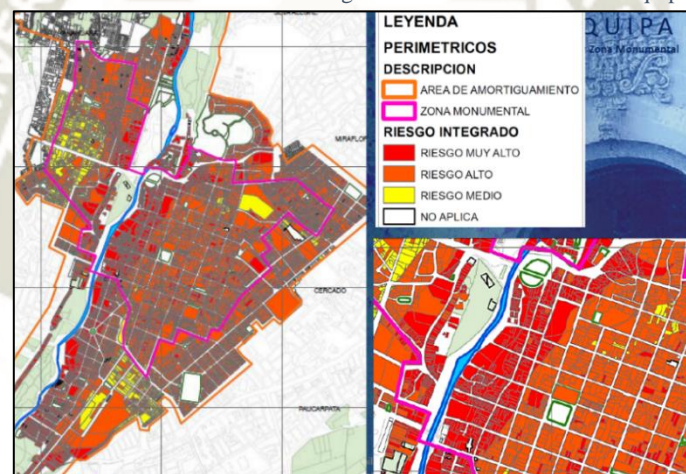
		PERÚ	Ministerio del Ambiente	Instituto Geofísico del Perú - IGP	Dirección Científica	Subdirección de Ciencias de la Tierra Sólida	Unidad de Geodinámica
REGISTRO DE CALICATAS							
CALICATA:				ACQP - 05			
UBICACIÓN:				Avenida La Marina a 30 m de Puente Grau			
PROYECTO:				Arequipa Cercado	PROYECTO:	Arequipa	PROYECTO:
PROFUNDIDAD:				4.25m	PROYECTO:	PROYECTO:	PROYECTO:
LABORADO POR:				Bach. Mariana Villanueva Mancera	PROYECTO:	PROYECTO:	PROYECTO:
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:	PROYECTO:	PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila	PROYECTO:		PROYECTO:
NORTE (m):				818591	ESTE (m):		COTA (m):
REVISADO POR:				Ing. Juan Carlos Gómez Avila</			

ESQUEMA 38: Plano de Vulnerabilidad Física del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Plan de Gestion de Riesgos del Centro Historico de Arequipa – M.P.A.

ESQUEMA 39: Plano de identificación de zonas de riesgo del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Plan de Gestión de Riesgos del Centro Histórico de Arequipa – M.P.A.

- **SISMOS**

La ciudad de Arequipa se encuentra ubicada en una zona altamente sísmica conocida como el Cinturón de fuego del Pacífico. Es por ello que se debe tener conocimiento de la realidad del sector de intervención ante un posible suceso sísmico.

- **ZONIFICACION SISMICA - GEOTECNICA**

El centro histórico está comprendido dentro de la ZONA I, conformada por estratos de origen ígneo (material volcánico). Es un suelo Rígido, con periodos de vibración natural que varían de entre 0.1 y 0.2 segundos, correspondiendo a suelos Tipo S1 de la norma sismo resistente peruana. Estos suelos presentan una capacidad portante alta. (Instituto Geofísico del Perú., 2017)

ESQUEMA 40: Plano Zonificación Sísmica - Geotécnica para la ciudad de Arequipa – Cercado



FUENTE: Instituto Geofísico del Perú – IGP

• INUNDACIONES:

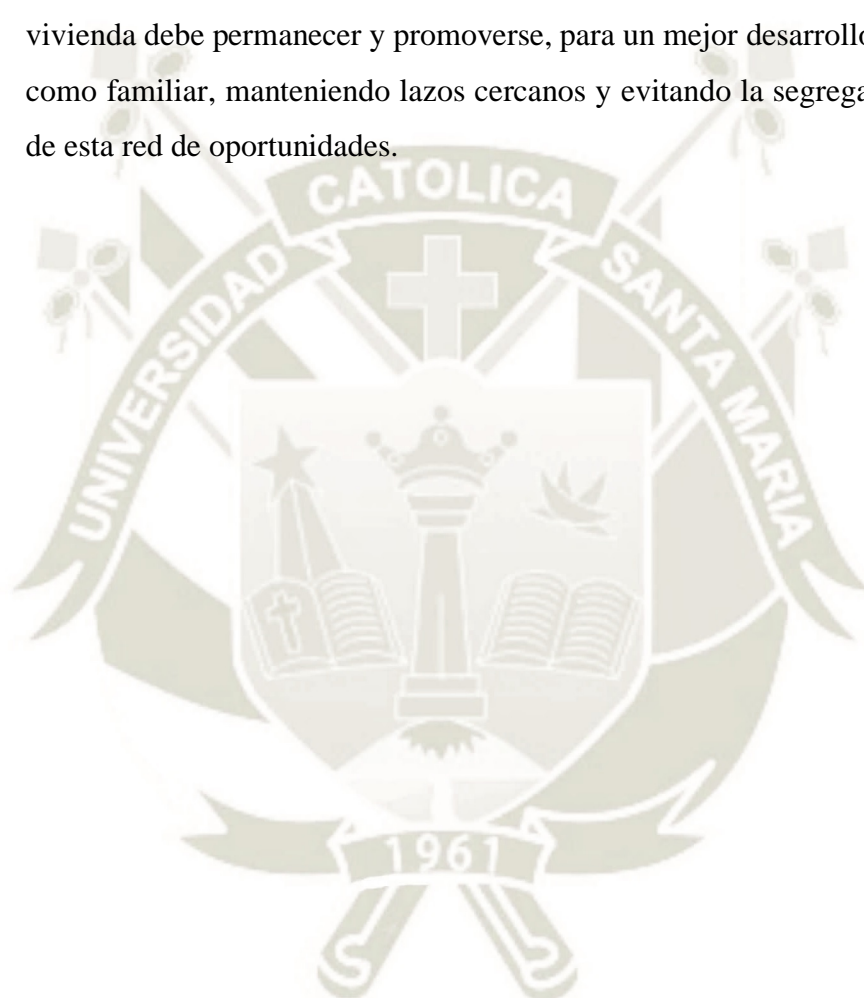
Al encontrarse muy próximos a la ribera del Río Chili y ante un posible aumento del caudal producto de fuertes precipitaciones en los meses de lluvias, este podría desbordarse e inundar las zonas aledañas a la av. La Marina y El Solar Barrio Obrero, como sucedió en el año 1981 con el desborde del Río Chili afectando las viviendas de la Quinta Salas. Provocando daños severos en las viviendas y eliminando las que subsistían en condiciones precarias.

2. SINTESIS TEMATICA DEL MARCO REAL

- Entender el centro histórico de Arequipa como un lugar de mucho valor para la ciudad y sus habitantes, con un gran potencial para la consolidación de la vivienda digna, sin embargo, las políticas habitacionales restrictivas en la actualidad no permiten el pleno desarrollo de este, viendo una degradación constante en los tambos y tugurios céntricos, donde la vivienda en el centro queda relegada y excluida por el auge comercial.
- Las características Físico Ambientales que se desarrollan en el centro histórico y el área monumental son adecuadas para el desarrollo de propuestas habitacionales, sumado a ello la infraestructura de servicios básicos es completa y abarca en toda la extensión de su territorio.
- El centro histórico al ser un punto heterogéneo de la ciudad que congrega distintas actividades como la política, administrativa, cultural, religiosa, económica, etc. Lo convierte en un atractivo importante para la habitabilidad, la cercanía a estos puntos de desarrollo socio económico y el acceso inmediato al transporte urbano, crea una red de oportunidades que las familias existentes no quieren perder y que a la vez

sirva como un atractivo para la posible población que venga al centro a radicar y dinamizar la economía.

- Dentro del análisis, el centro histórico de Arequipa a lo largo de los años ha ido evolucionando y cambiando paulatinamente, como el despoblamiento y abandono en él. Es el corazón social de la ciudad, es la zona monumental más importante donde se originó la ciudad y desarrolló su extensión urbana. Es por ello que la vivienda debe permanecer y promoverse, para un mejor desarrollo tanto individual como familiar, manteniendo lazos cercanos y evitando la segregación o exclusión de esta red de oportunidades.



CAPÍTULO VIII: METODOLOGIA

En la presente capítulo se expondrá cuáles serán las herramientas y métodos que se utilizara en el desarrollo del proyecto de tesis, desde la búsqueda de la información hasta el desarrollo del proyecto. Partiendo por las unidades de estudio, muestras poblacionales, las técnicas e instrumentos y finalmente analizar las fases progresivas que se tomara para llegar al objetivo que es generar una vivienda digna y de calidad para la población residente del tugurio Quinta Salas.



1. TIPO DE INVESTIGACION

- TIPO : CUANTITATIVA
- NIVEL : TESIS APLICATIVA

La presente tesis es APLICATIVA puesto que se controlará el proceso y la metodología de diseño al implementar nuevas alternativas de vivienda de interés social.

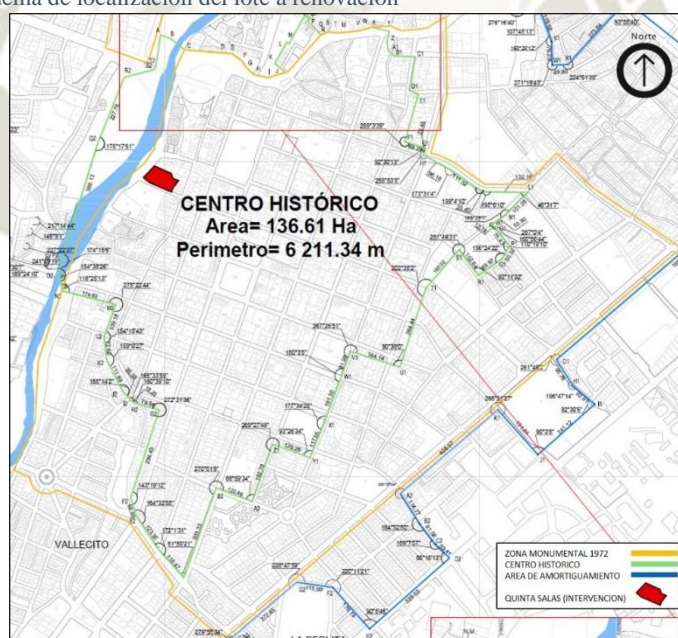
La metodología a usar será la de RENOVAR y se considerará a la población residente.

2. CAMPO DE VERIFICACION

2.1. LOCALIZACION

El lote donde se procederá a la realización del proyecto de renovación de la Quinta Salas se localiza inmerso dentro del centro histórico y posicionado en la parte perimetral la zona monumental de la ciudad de Arequipa.

ESQUEMA 41: Esquema de localización del lote a renovación

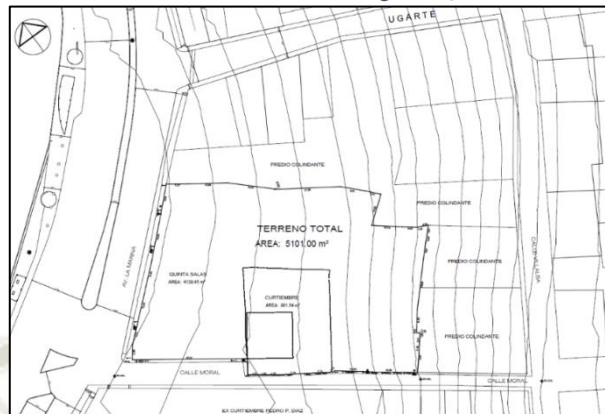


FUENTE: Plan maestro del centro histórico 2011-2020 / Modificación elaboración propia

2.2. UBICACIÓN Y PERIMETRICO

La ubicación del lote a intervenir se encuentra en la intersección Av. La Marina con la Calle Moral, distrito de Arequipa, provincia de Arequipa, Perú. Las coordenadas del predio son las siguientes: Latitud: 16° 23.747'S. Longitud: 71° 32.347'O.

ESQUEMA 42: Esquema de ubicación del lote a renovación. Tugurio Quinta Salas



FUENTE: Plan maestro del centro histórico 2011-2020 / Modificación elaboración propia

2.3. UNIDADES DE ESTUDIO

Analizaremos dos unidades de estudio, las cuales necesitamos conocer para el desarrollo del presente proyecto de tesis, estas unidades son únicas y serán de características importantes en la investigación. Estas unidades de estudio son las siguientes:

- ✓ Predio urbano de la Quinta Salas y el lote aledaño de la ex – curtiembre.
- ✓ Población residente del tugurio Quinta Salas.

FOTOGRAFÍA 21: Tugurio Quinta Salas y lote de antigua curtiembre



FUENTE: Elaboración propia

3. DETERMINACION DE LA POBLACION, MUESTRA Y MUESTREO

El proceso de renovación de la Quinta Salas se dará de una forma integral, para esto se necesita saber cuál es la población residente actual con la que se trabajará el nuevo proyecto de vivienda de interés social.

Para lograr esto se realizará una encuesta validada, tomando como referencia el diagnóstico socio-económico de la Quinta Salas del proyecto de rehabilitación de centros históricos de Arequipa, efectuado en el año 2009. En este trabajo de investigación los principales agentes organizacionales fueron: La Gerencia del Centro Histórico y la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), teniendo como responsables del

equipo de consultoría al Dr. José Luis Vargas Gutiérrez y al Arq. Julio C. Aspilcueta Barbachan.

La metodología de encuesta que se utilizará para el presente proyecto de tesis será la reformulación del mismo formato de ficha censal utilizado en el diagnóstico socio-económico de la Quinta Salas del año 2009.

Como resultado se obtendrá una información estadística actual con la que podremos establecer un programa mucho más exacto para el proyecto de renovación del tugurio, así mismo se realizará el análisis comparativo con el trabajo de investigación del año 2009 y de esta forma ver qué cambios poblacionales tuvo la Quinta Salas en los últimos diez años.

- **MUESTRA**

La muestra que utilizaremos en el proyecto de tesis será de 01 integrante (cabeza de familia) por cada unidad de vivienda.

El estudio del diagnóstico socio-económico de la Quinta Salas del año 2009, dio como resultado un total de 107 unidades de vivienda. Este número será tomado como nuestra muestra base, pudiendo aumentar, disminuir o mantenerse, según los resultados obtenidos por nuestra encuesta.

- **MUESTREO**

Al ser una muestra reducida se trabajará con el total de la población.

4. TECNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOPIACION DE DATOS

4.1. FASE 1: DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICO ESPACIALES DE LA QUINTA SALAS

- **ACTIVIDAD 1: RECOLECCION DE INFORMACION**

Se procederá a realizar un acopio de información relevante a la Quinta Salas, la cual nos sirva como punto de partida en el proyecto de renovación, ya sean fotografías históricas, relatos, leyendas urbanas, datos históricos, expediente técnico etc. Esta información se deberá reunir de las diferentes fuentes confiables de instituciones tanto públicas como privadas; Municipalidad Provincial de Arequipa, Ministerio de Vivienda, Ministerio de Cultura, periódicos de la localidad, historiadores, inquilinos de la Quinta Salas etc. También por parte de las diferentes Universidades de la ciudad de Arequipa las cuales hayan abordado el tema de la Quinta Salas.

- **ACTIVIDAD 2: VERIFICACION DE LA INFORMACION HISTORICA RECOLECTADA**

Se procederá a realizar la verificación de información relevante a la Quinta Salas con testimonios reales de los inquilinos que den fe sobre la información recaudada, para así abordar el tema con la mayor objetividad posible, teniendo el conocimiento que la información recolectada es certera y confiable, la cual nos ayudara a responder las preguntas que nos planteamos desde el inicio.

- **ACTIVIDAD 3: VERIFICACION DEL EXPEDIENTE TECNICO RECOLECTADO**

Se procederá a la verificación del expediente técnico recolectados del siguiente medio: con una cuadrilla de 3 a 5 personas provistas de: flexómetro (5, 20 y 50 metros), bitácora de estudio, cámara fotográfica, teodolito, mira, uso de un dronne etc.

- **ACTIVIDAD 4: DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS DEL ESTADO SITUACIONAL DE LA QUINTA SALAS.**

Se determinará con una comprobación IN-SITU si todas las familias cuentan con los servicios básicos de vivienda y cuál es el estado actual de ellas, además comprobar el estado de conservación de la Quinta Salas a través de los indicadores los cuales nos muestran el nivel de hacinamiento, tugurización y subutilización del suelo en la Quinta Salas.

- **ACTIVIDAD 5: INVESTIGACION DEL ASPECTO NORMATIVO DEL CENTRO HISTORICO DE AREQUIPA**

Se realizará un acopio de información técnica y normativa relevante al centro histórico de la ciudad de Arequipa, puesto que la Quinta salas se encuentra dentro del casco histórico estudiaremos cuáles son sus características, parámetros urbanos y parámetros normativos. De esta forma saber qué puntos condicionan al predio de la Quinta Salas.

- **CONCLUSION**

De acuerdo a la recolección de información, seguida de la correspondiente verificación de la misma, sumado al análisis del expediente técnico que nos será concedido y a la verificación In-SITU del lugar, se podrá diagnosticar cuales son actuales condiciones de habitabilidad en la Quinta Salas y si esta cuenta o no con algún valor arquitectónico,

urbano o monumental, así también si existe una subutilización del suelo urbano. Con todo ello se podrá concluir si es que la Quinta Salas ante el evidente deterioro es una edificación que puede ser rehabilitada o por lo ya mencionado anteriormente podemos recomendar su renovación integral.

4.2. FASE 2: CARACTERIZACION A LA POBLACION RESIDENTE DE LA QUINTA SALAS

- **ACTIVIDAD 1: ELABORACION DE UNA ENCUESTA A LAS FAMILIAS RESIDENTES DE LA QUINTA SALAS**

La encuesta se realizará con un cuestionario validado a cada una de las familias que residen actualmente en la Quinta Salas.

- **ACTIVIDAD 2: ELABORACION DE UN ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA**

Se clasificará a los residentes de la Quinta Salas por: Edad, sexo, situación laboral, ingresos económicos, nivel de educación, nivel Socio-económico, condiciones de vivienda: inquilinos o propietarios, tiempo de antigüedad en la Quinta Salas. lugar de procedencia y otros.

- **CONCLUSION**

De acuerdo a la encuesta realizada a las familias residentes en la Quinta Salas podemos concluir: ¿cuáles son las condiciones y como viven estas familias?, ¿cuáles son sus ingresos?, ¿cuáles son sus requerimientos?, ¿cuáles son sus necesidades? y que pueden aspirar los residentes de la Quinta Salas como vivienda mínima de calidad.

Se caracterizará a la población residente para conocerlos y generarles una vivienda con mejores condiciones de habitabilidad y que sean asequibles a sus condiciones económicas, puesto que será para beneficio prioritario a los residentes de la Quinta Salas.

4.3. FASE 3: DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO

4.3.1. CARACTERISTICAS FISICO, URBANO Y ARQUITECTONICO

- **ACTIVIDAD 1: RECOLECCION DE INFORMACION (EXPEDIENTE TECNICO) DEL ENTORNO URBANO DE LA QUINTA SALAS**

Se procederá a realizar un acopio de información relevante al entorno urbano próximo a la Quinta Salas, por ejemplo: plantas arquitectónicas, cortes, elevaciones, alturas de edificación, perfil urbano etc. Esta información se recopilará de las diferentes entidades públicas o privadas.

- **ACTIVIDAD 2: VERIFICACION DEL EXPEDIENTE TECNICO RECOLECTADO**

Se procederá a la verificación del expediente técnico (plantas arquitectónicas, cortes, elevaciones, alturas de edificación, perfil urbano etc.) recolectado usando el siguiente medio: con una cuadrilla de 3 a 5 personas provistas de: flexómetro (5, 20 y 50 metros), bitácora de estudio, cámara fotográfica, teodolito, mira, uso de un dron etc.

La información faltante sobre algún aspecto en las características físicas del entorno se completará con la visita IN-SITU, seguido del respectivo levantamiento digital.

- **CONCLUSION**

Debido a que la Quinta Salas está ubicada en un área monumental debemos saber con exactitud cuáles son las condiciones físicas, urbanas y arquitectónicas que limitan el predio.

4.3.2. CARACTERISTICAS FUNCIONALES (DEMANDA DE USOS)

- **ACTIVIDAD 1: RECONOCIMIENTO DEL ENTORNO Y LA DEMANDA DEL SUELO URBANO**

Se procederá a realizar un estudio relevante a la demanda del suelo urbano utilizando estudios de mercado, estudios estadísticos y poblacionales para respondernos la pregunta:

- ✓ ¿Por qué el suelo de la Quinta Salas es deseado por el mercado inmobiliario?

- **ACTIVIDAD 2: VERIFICACION DE LA DEMANDA DEL SUELO URBANO**

Se procederá a la verificación del resultado al estudio anterior, clasificando cuales son las dinámicas urbanas y que dinámicas de usos de suelos podría situarse en el terreno de la Quinta Salas, respondiendo las siguientes preguntas:

- ✓ ¿Qué actividades podrían aparecer en la Quinta Salas?

- ✓ ¿Cuál sería el rol que cumpliría el terreno de la Quinta Salas?

- ✓ ¿Qué otra actividad adicional podría establecerse en la Quinta Salas?
- ✓ ¿Qué actividades demanda el centro de la ciudad de Arequipa actualmente?
- ✓ Cómo resultado ¿atraerá nueva población al Sector 04 – El Solar Barrio Obrero?

- **CONCLUSION**

Conocer la demanda por el suelo urbano a partir de la dinámica urbana de la Quinta Salas. Todo esto se resume en un posible programa urbano y respondiendo a la siguiente interrogante:

- ✓ ¿Cuál es la demanda actual del suelo urbano en la Quinta Salas?

4.3.3. CARACTERISTICAS SOCIO – ECONOMICAS

- **ACTIVIDAD 1: ELABORACION DE UN ESTUDIO SOCIAL DEL ENTORNO DE LA QUINTA SALAS.**

Se procederá a realizar un estudio relevante del entorno social de la Quinta Salas, partiendo de las siguientes interrogantes:

- ✓ ¿Quiénes son los vecinos más próximos a la Quinta Salas?
- ✓ ¿Podríamos traer nueva población que resida en la Quinta Salas?
- ✓ ¿Podríamos traer población que trabaje pero que no resida en la Quinta Salas?

4.4. FASE 4: ELABORACION DE LA PROPUESTA DE RENOVACION ARQUITECTONICA DE LA QUINTA SALAS

- **ACTIVIDAD 1: RECONOCIMIENTO DEL PROGRAMA URBANO Y ESPECIFICARLO**

Se procederá a realizar el análisis del programa urbano estipulado en el apartado anterior.

- **ACTIVIDAD 2: ELABORACION DEL ANALISIS DE SITIO EN CONDICIONES DE DISEÑO.**

Se procederá a realizar el análisis de sitio correspondiente a la nueva propuesta arquitectónica para el uso residencial y plurifuncional de la Quinta Salas.

5. MATERIALES Y EQUIPOS

- DE LOS PARTICIPANTES
 - ✓ Cuadrilla de 3 a 5 personas aproximadamente. (levantamiento lugar).
 - ✓ Municipalidad Provincial de Arequipa. (Gerencia del centro Histórico)
 - ✓ Gobierno Regional de Arequipa.
 - ✓ Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo. (AECID)
 - ✓ Ministerio de vivienda.
 - ✓ Propietarios e inquilinos.
- MATERIALES DE CAMPO
 - ✓ Flexómetros (8 metros, 20 metros, 60 metros y 100 metros).
 - ✓ Hojas de encuestas validadas.
 - ✓ Cámaras fotográficas y de filmación.
 - ✓ Dronne de uso profesional
- MATERIALES DE GABINETE
 - ✓ 01 Computadora portátil para los trabajos correspondientes.

CAPÍTULO IX: RESULTADOS TEORICOS

En el presente capítulo se desarrollará la presentación de resultados teóricos de la investigación en dos partes:

En primer lugar, se expondrá los resultados de tipo teórico investigativo, donde se documentará todos los aspectos referidos al contexto inmediato de la Quinta Salas, sus características físico urbanas y socioeconómicas, a nivel macro y meso.

En segundo lugar, se presentarán los resultados teóricos de la investigación del tugurio Quinta Salas (nivel micro), la determinación de las características físico espaciales, socioeconómicas y culturales. Explicando los aspectos internos de la Quinta, con una metodología explicativa apoyada de imágenes. De esta forma entender con una mayor percepción como es el lugar donde emplazaremos nuestro proyecto de renovación, conocer sus principales fortalezas y debilidades para que se pueda desarrollar una propuesta arquitectónica integral.



1. ANALISIS DE LAS CARACTERISTICAS DEL ETORNO URBANO DE LA QUINTA SALAS

En este apartado se analizará el entorno urbano de la Quinta Salas tanto en:

- ✓ Aspecto físico, urbano y arquitectónico.
- ✓ Aspecto funcional (demanda de usos)
- ✓ Aspecto socio-económico.

En dos escalas distintas:

- ✓ Análisis urbano Nivel Macro - Centro histórico
- ✓ Análisis urbano Nivel Meso - Área de Intervención

Se buscará entender cuáles son las características del entorno urbano a nivel físico, urbano y arquitectónico. Realizar el reconocimiento del entorno y la demanda del suelo urbano que posee el sector donde se emplazara el proyecto de tesis.

1.1. ANALISIS URBANO NIVEL MACRO – CENTRO HISTORICO

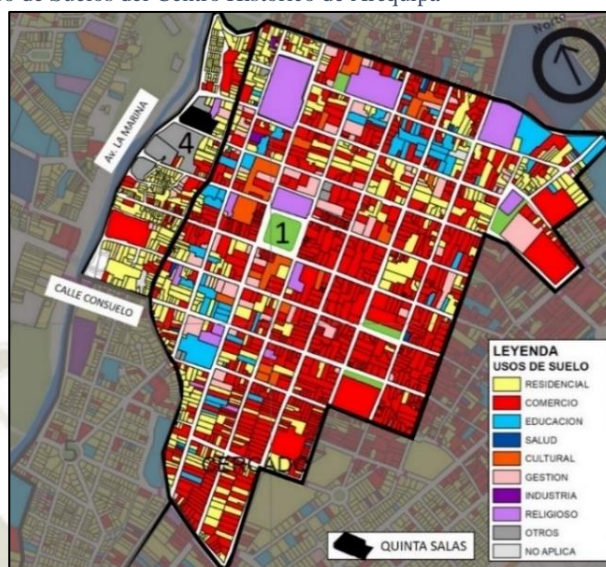
1.1.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL DEL CENTRO HISTORICO

El estudio físico urbano del centro histórico se dividirá en dos sectores según los mapeos elaborados por el Plan Maestro del Centro Histórico 2017 (PlaMcha). El sector 1 correspondiente al damero fundacional con aledaños, y el sector 4 el barrio del Solar – Barrio Obrero con aledaños, en el cual se emplazará nuestro proyecto de tesis demostrando los siguientes resultados.

- USO DE SUELO – MACRO

En el área urbana analizada se da un uso mayor uso a la función Residencial con un 55.72%, seguido de la función comercial con un 32.55 %, gestión con un 4.17 % y usos varios el 7.56%.

ESQUEMA 43: Plano Uso de Suelos del Centro Histórico de Arequipa

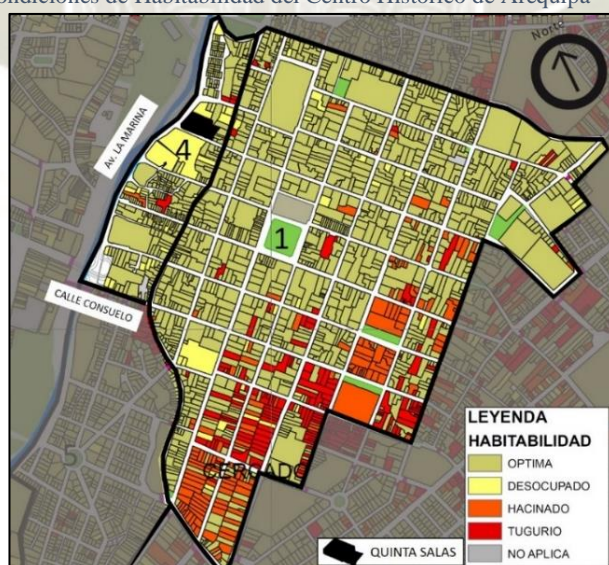


FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- **CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

El área urbana analizada cuenta que un 79.44% de los inmuebles se encuentran en óptimas condiciones, un 8.57% serán inmuebles desocupados, 6.64% de los inmuebles son tugurios y 5.35% se encuentran en condiciones de hacinamiento.

ESQUEMA 44: Plano Condiciones de Habitabilidad del Centro Histórico de Arequipa

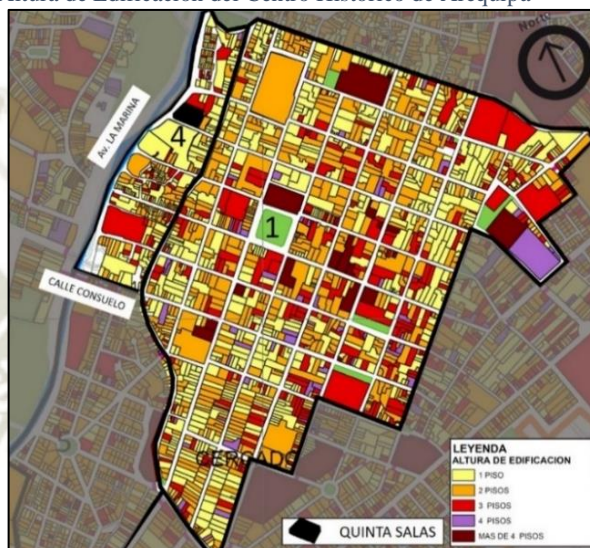


FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- **ALTURA DE EDIFICACION**

El área urbana analizada tendrá los siguientes resultados: El 42.86% de las viviendas son de 1 piso, el 37.87% de las viviendas son de 2 pisos, un 16.23% son viviendas de 3 pisos y el restante 0.15% viviendas de 4 pisos a más.

ESQUEMA 45: Plano de Altura de Edificación del Centro Histórico de Arequipa

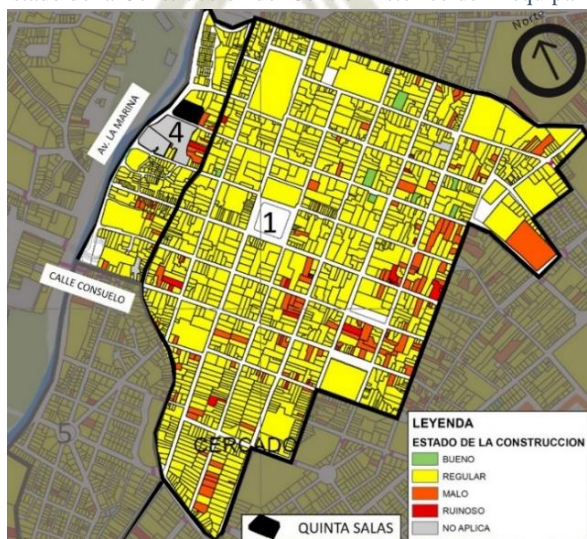


FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- **ESTADO DE LA CONSTRUCCION**

El área urbana analizada tendrá los siguientes resultados: El 60.90% de las viviendas se encuentran en un estado Bueno, el 31.33% de las viviendas se encuentran en un estado regular, un 7.04% en estado malo, un 0.65% en estado ruinoso y el restante 0.08% No aplica.

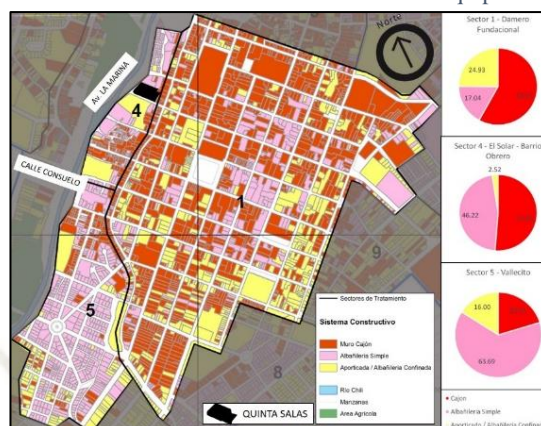
ESQUEMA 46: Plano de Estado de la Construcción del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- SISTEMA CONSTRUCTIVO

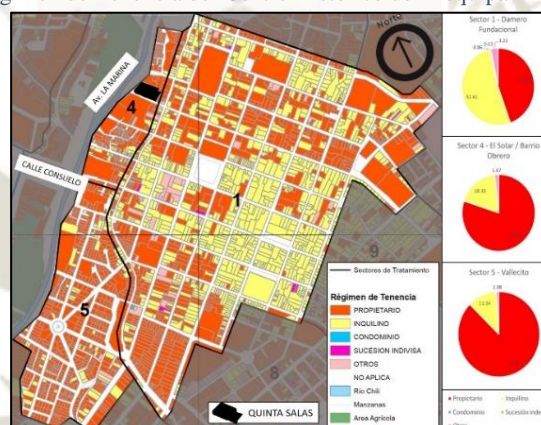
ESQUEMA 47: Plano de Sistema Constructivo del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- REGIMEN DE TENENCIA

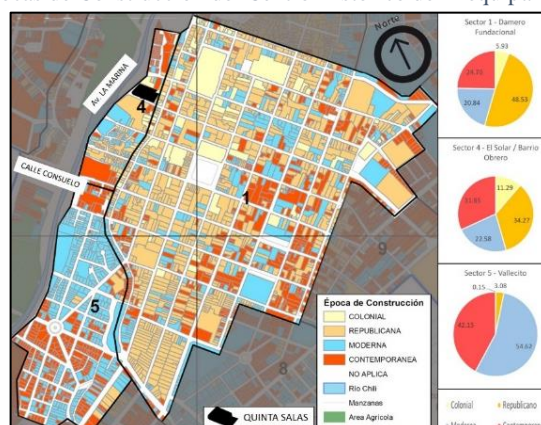
ESQUEMA 48: Plano de Régimen de Tenencia del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- EPOCA DE CONSTRUCCION

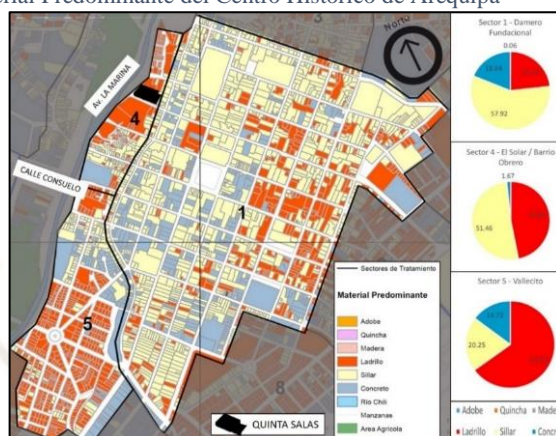
ESQUEMA 49: Plano de Épocas de Construcción del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- MATERIAL PREDOMINANTE

ESQUEMA 50: Plano Material Predominante del Centro Histórico de Arequipa

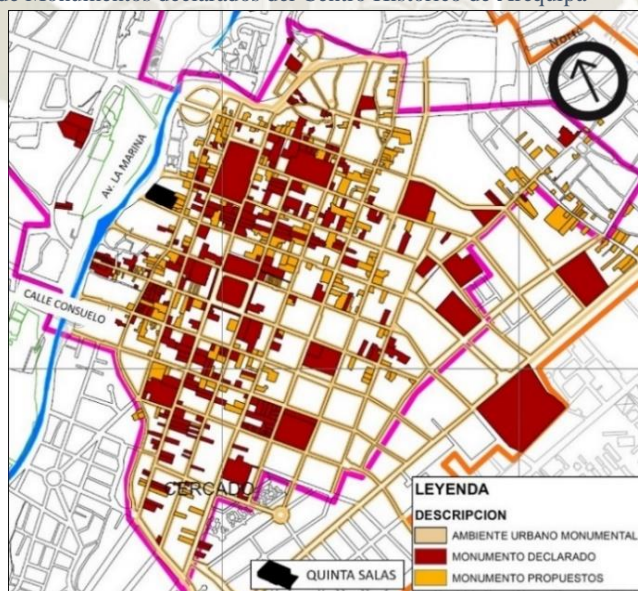


FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- MONUMENTOS DECLARADOS Y PROPUESTOS

Para el año 2009 el centro histórico de la ciudad de Arequipa contaba con más de 400 inmuebles considerados monumentos declarados y propuestos. Por esta razón es considerada como una de las ciudades con un valor patrimonial del país.

ESQUEMA 51: Plano de Monumentos declarados del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

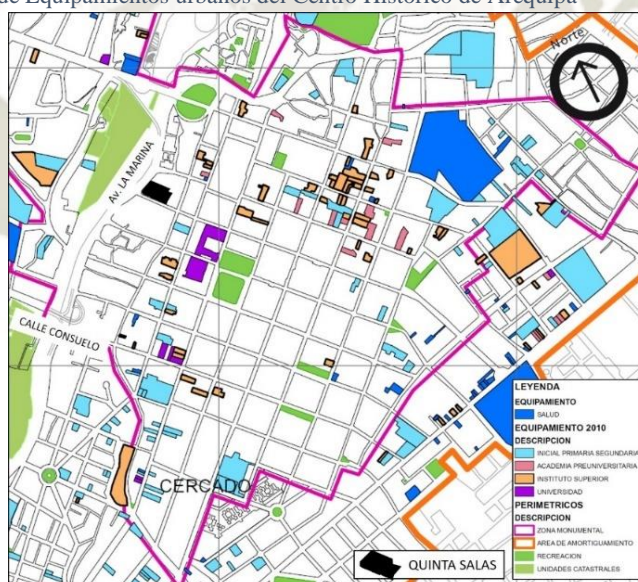
- EQUIPAMIENTOS URBANOS

El centro histórico tiene en esencia características heterogéneas, pudiendo albergar distintos tipos de actividades, por lo cual posee una amplia gama de pequeños equipamientos culturales, educativos y de salud.

En el sector salud publica cuenta con dos clasificaciones adicionales el Policlínico Metropolitano de Arequipa y el Hospital Nacional Carlos Seguin Escobedo (población servida nivel metropolitano) ubicadas en un radio de influencia de 1 km y el Hospital III Yanahuara EsSalud a 500 metros de la Quinta Salas. En sector privado de salud contamos con dos centros cercanos, el policlínico Espíritu Santo y la clínica Arequipa a 400 metros de la Quinta Salas.

En cuanto al sector educativo, encontraremos que existen centros educativos de educación inicial, educación primaria y secundaria, educación técnico productivo, educación superior no Universitaria, educación Superior Universitaria como la facultad de Artes UNSA y Universidad Católica San Pablo además de una variedad de centros educativos pre universitario, todos ellos con un radio de influencia de 1 kilómetro de la Quinta Salas. Cubriendo las necesidades educativas de los pobladores residentes por la variedad existente.

ESQUEMA 52: Plano de Equipamientos urbanos del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

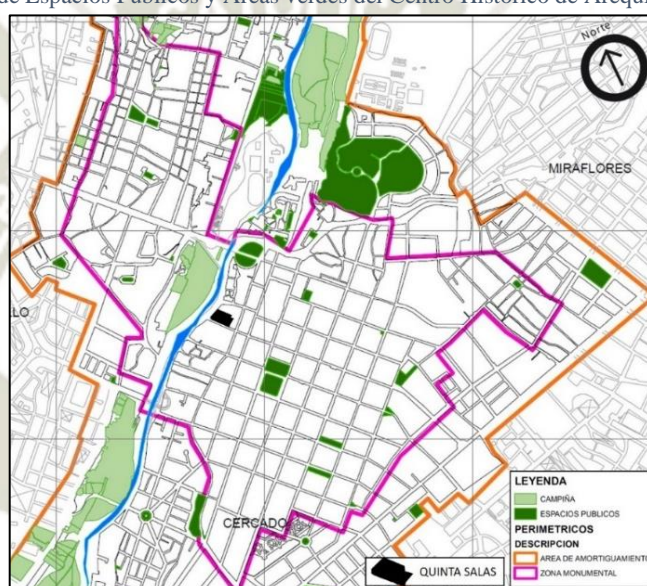
• ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDE

La ciudad de Arequipa cuenta con una dotación de 3.6 m² de área verde por habitante (Ciudades del Perú., 2018). Si bien es cierto es una de las cifras más altas a nivel nacional aún es insuficiente para la vida en el centro histórico. El cual solo cuenta con 3 plazas significativas: Plaza de Armas como el espacio público más importante, Plaza San Francisco y Plaza España. Adicionalmente a estos encontramos el parque recreativo de los Héroes Navales, el cual permanece la mayor parte del tiempo cerrado

debido a la problemática social del sector. Con respecto a las áreas verdes de tipo agrícola se tiene una mediana presencia en la rivera del río Chili, acompañando gran parte de la avenida La Marina, de esta forma ayuda a mantener un microclima fresco y cálido en el sector.






Frente al área de intervención se encuentra el terreno agrícola Quinta Salas, según el PlaMcha este espacio sería destinado para el uso recreativo de la ciudad, denominado Agro parque Quinta Salas, el cual será un aporte a la falta de espacios recreacionales de la ciudad y del centro histórico.

ESQUEMA 53: Plano de Espacios Públicos y Áreas verdes del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMcha

TABLA 6: Espacios Públicos del Centro Histórico de Arequipa

PLAZA DE ARMAS	ITEMS	BUEN O	REGULA R	MAL O
	Mantenimiento	X		
	Confort	X		
	Vegetación	X		
	Accesibilidad	X		
	Seguridad	X		
ACTIVIDADES	Es el espacio público por excelencia en la ciudad de Arequipa, lugar de encuentro de la población arequipeña, punto turístico más importante del centro histórico. Está rodeada por la catedral de Arequipa, la municipalidad al frente y los tradicionales portales. Cuenta con una vegetación predominante, sirve como lugar de contemplación. Es considerado como monumento declarado.			
PLAZA SAN FRANCISCO	ITEMS	BUEN O	REGULA R	MAL O
	Mantenimiento	X		
	Confort	X		
	Vegetación	X		
	Accesibilidad		X	
	Seguridad		X	
ACTIVIDADES	Ubicado a 4 cuadras de la plaza de Armas, este espacio público se encuentra al lado de la iglesia de San Francisco, cuenta con un área verde muy bien tratada, siendo un lugar de mucho tránsito pues conecta la calle Zela con la calle Puente Grau. Sirve como lugar de reunión para los jóvenes puesto que frente a esta se encuentran las principales discotecas y bares del centro histórico.			
PARQUE DUHAMEL	ITEMS	BUEN O	REGULA R	MAL O
	Mantenimiento		X	
	Confort	X		
	Vegetación	X		
	Accesibilidad			X
	Seguridad			X
ACTIVIDADES	Esta área verde del centro histórico no es muy usada por los ciudadanos puesto que no tiene acceso para el público al estar encerrada, relegándose solo a ser un lugar de paso entre calles, cumpliendo una función de confort climático para los peatones y no de estancia. Cabe resaltar que se encuentra en una de las zonas problemáticas de la ciudad.			
PARQUE HEROES NAVALES	ITEMS	BUEN O	REGULA R	MAL O
	Mantenimiento	X		
	Confort	X		
	Vegetación	X		
	Accesibilidad			X
	Seguridad			X
ACTIVIDADES	Este espacio público es uno de los pulmones de área verde más grandes del Centro histórico, ubicado al lado izquierdo del puente Grau, fue creado como un área recreacional para los ciudadanos que visiten el centro. Hoy en día se encuentra descuidado, utilizado para gente de mal vivir en las noches, considerados como punto problemático de la centro, podría como un buen proyecto de rehabilitación ser un punto importante en la ciudad.			
MALECON BOLOGNESI	ITEMS	BUEN O	REGULA R	MAL O
	Mantenimiento	X		
	Confort	X		
	Vegetación	X		
	Accesibilidad	X		
	Seguridad		X	
ACTIVIDADES	Considerado una de los primeros espacios públicos de la ciudad, servía como un lugar de encuentro, paseo y recreación para las familias que vivían en la zona. Hoy en día cumple con las mismas actividades, contando con una vegetación predominante junto al río Chili lo cual lo hace uno de los lugares públicos más atractivos del centro histórico.			

FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

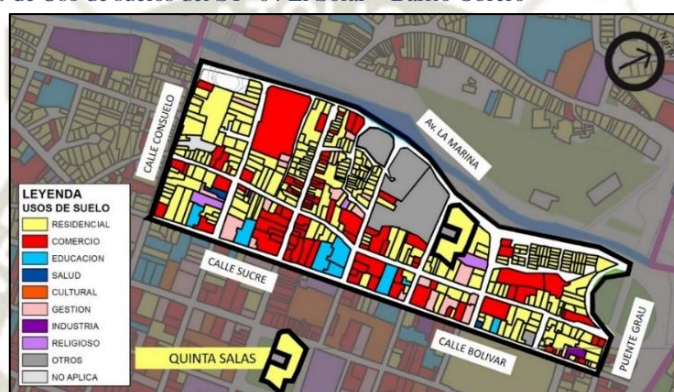
1.2. ANALISIS URBANO NIVEL MESO – AREA DE INTERVENCION

1.2.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL DEL SECTOR 4 “EL SOLAR - BARRIO OBRERO”

- USO DE SUELO

En el sector 4 tendrá un uso preponderante la función Residencial con un 77.78%, seguido de la función comercial con un 14.68 %, gestión con un 3.97 % y usos varios el 3.57%.

ESQUEMA 54: Plano de Uso de suelos del ST- 04 El Solar – Barrio Obrero

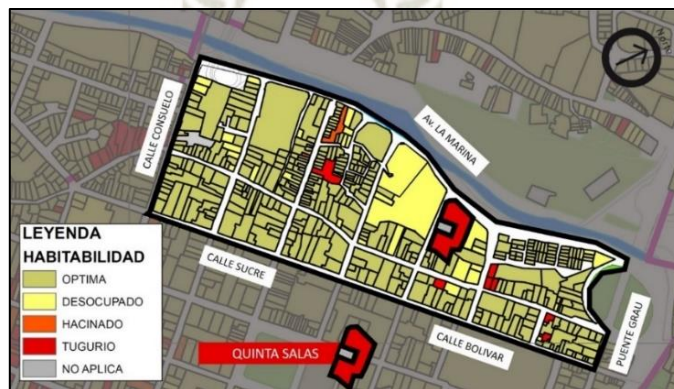


FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Las condiciones de habitabilidad de los inmuebles en el sector 4 tendrá los siguientes resultados: Un 82.92% de los inmuebles se encuentran en óptimas condiciones, un 13.75% serán inmuebles desocupados, un 2.50% de los inmuebles son tugurios y 0.83% se encuentran en condiciones de hacinamiento.

ESQUEMA 55: Plano de Condiciones de Habitabilidad del ST- 04 El Solar – Barrio Obrero

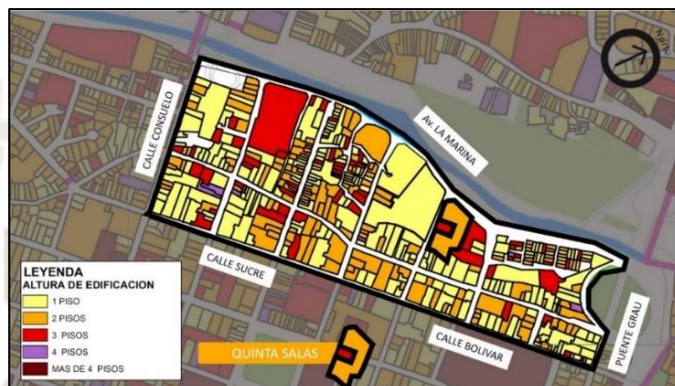


FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- **ALTURA DE EDIFICACION**

La altura de edificación de los inmuebles en el sector 4 tendrá los siguientes resultados: El 44.40% de las viviendas son de 1 piso, el 37.76% de las viviendas son de 2 pisos y un 17.01% son viviendas de 3 pisos y el restante 0.83% viviendas de 4 pisos a más.

ESQUEMA 56: Plano de Altura de Edificación del ST- 04 El Solar – Barrio Obrero

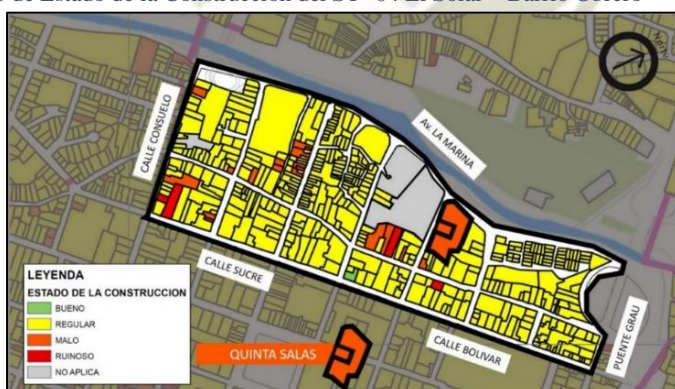


FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- **ESTADO DE LA CONSTRUCCION**

El estado de la construcción de los inmuebles en el sector 4 tendrá los siguientes resultados: El 80.17% de las viviendas se encuentran en un estado Regular, el 13.53% de las viviendas se encuentran en un estado malo, un 5.88% en estado ruinoso y el restante 0.42% No aplica.

ESQUEMA 57: Plano de Estado de la Construcción del ST- 04 El Solar – Barrio Obrero



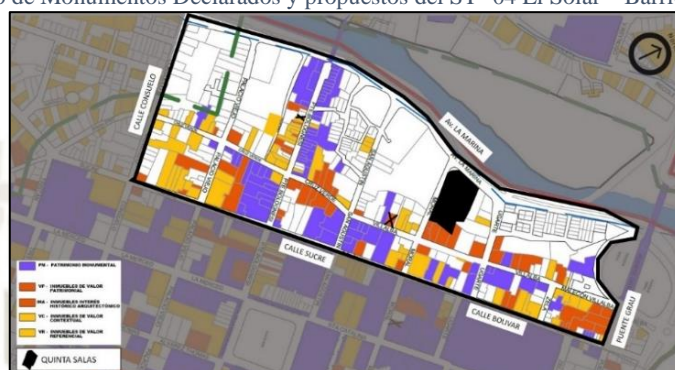
FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

- **MONUMENTOS DECLARADOS Y PROPUESTOS**

Si bien sabemos el tugurio de la Quinta Salas no es considerado un edificio monumental al no presentar las características físico arquitectónicas o históricas que lo determinen como tal. Sí sabemos es que está ubicada dentro del centro histórico y el área monumental, por ende, debemos respetar las edificaciones próximas a la Quinta Salas

que sean consideradas monumentos declarados, monumentos propuestos, inmuebles de valor patrimonial, inmuebles de interés histórico arquitectónico, inmuebles de valor referencial entre otros.

ESQUEMA 58: Plano de Monumentos Declarados y propuestos del ST- 04 El Solar – Barrio Obrero

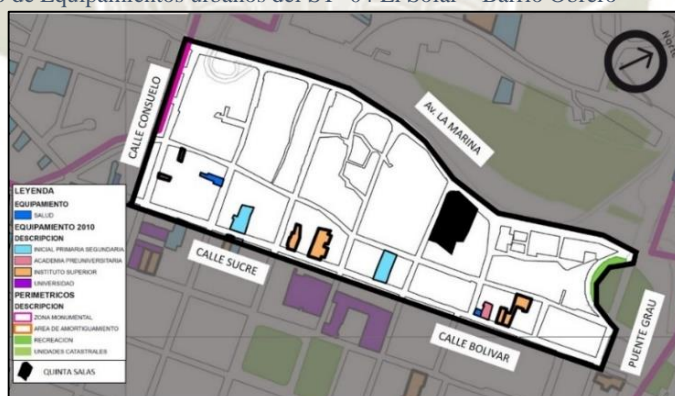


FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

• EQUIPAMIENTOS URBANOS

Los equipamientos predominantes que encontramos muy cerca de la Quinta salas son los de educación básica inicial, primaria y secundaria, institutos superiores, academias preuniversitarias y el policlínico espíritu santo.

ESQUEMA 59: Plano de Equipamientos urbanos del ST- 04 El Solar – Barrio Obrero



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

• ESTRUCTURA VIAL

El sector se encuentra articulado al anillo vial propuesto en el Plan de Desarrollo Urbano de Arequipa, formando parte de este eje vial metropolitano que conecta a toda la ciudad.

ESQUEMA 60: Plano de Estructura Vial del ST- 04 El Solar – Barrio Obrero



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

ESQUEMA 61: Plano de Contaminación acústica del ST- 04 El Solar – Barrio Obrero



FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del PlaMCha

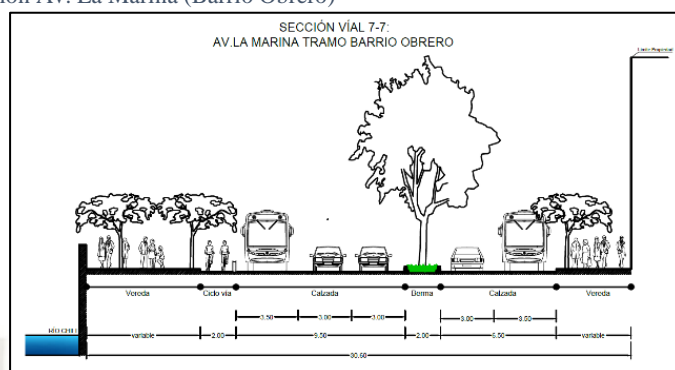
- VIAS CIRCUNDANTES

- ✓ Tramo Avenida La Marina

Es una vía importante de la ciudad conectora de distintos puntos de la ciudad, cuenta con una sección de vía promedio de 30 metros, donde el flujo principal es de transporte público y privado. Esta avenida va acompañada del río Chili en todo su tramo, convirtiendo a esta vía en una con potencialidades paisajistas muy importantes.

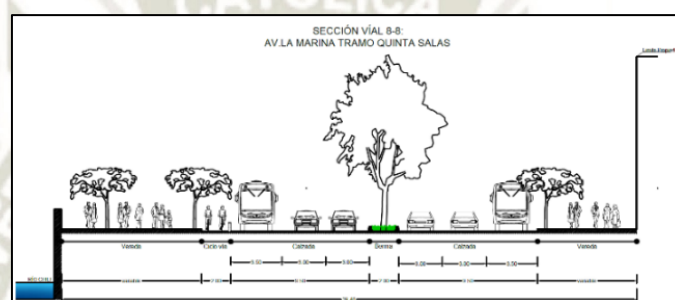
Las pistas de esta vía son asfaltadas y las veredas con materialidad de concreto simple, contando con un estado de conservación óptimo.

ESQUEMA 62: Sección Av. La Marina (Barrio Obrero)



FUENTE: Plan Maestro del Centro Histórico 2017

ESQUEMA 63: Sección Av. La Marina (Quinta Salas)



FUENTE: Plan Maestro del Centro Histórico 2017



FOTOGRAFÍA 22: Av. La Marina - Quinta Salas

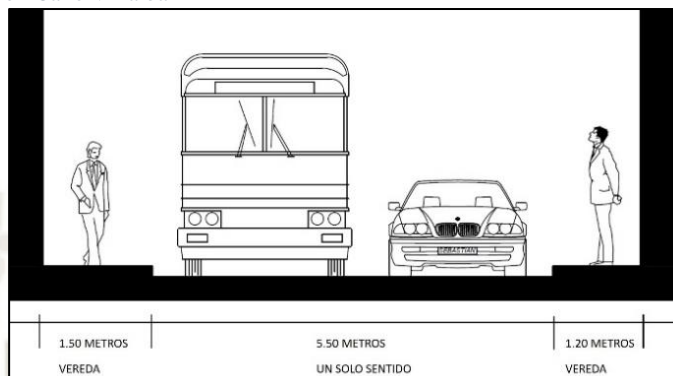
FUENTE: Google Earth

✓ TRAMO VILLALBA

Es una vía de tipo local, con una sección de vía en promedio de 5.50 a 6.00 metros, donde el flujo principal es de transporte público y menor afluencia el transporte privado. El ancho de vía para los peatones es muy corto, dando predominio al vehículo.

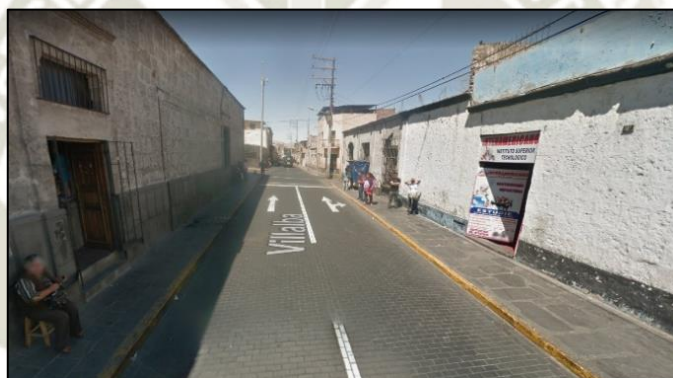
El material de las vías en pista es de adoquín de concreto y en las aceras de laja de talamoye. Con un estado de conservación óptimo.

ESQUEMA 64: Sección Calle Villalba



FUENTE: Elaboración Propia

FOTOGRAFÍA 23: Vista calle Villalba

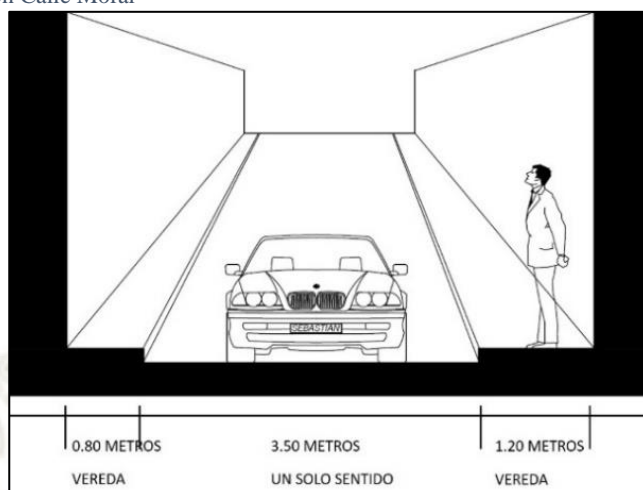


FUENTE: Google Earth

✓ TRAMO MORAL

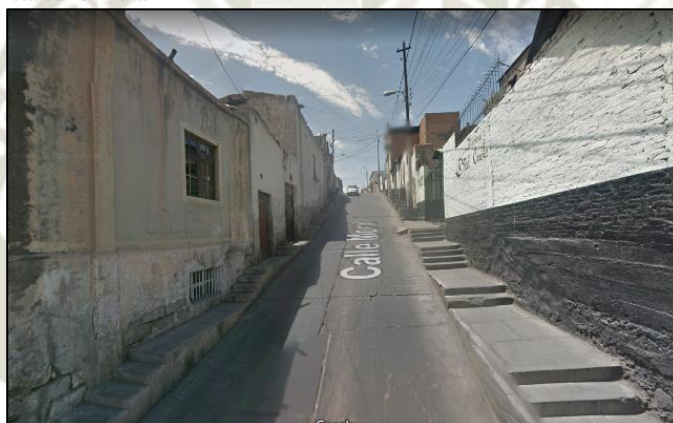
Es una vía de tipo local, con una sección de vía en promedio de 3.50 a 4.50 metros, donde el flujo principal es de transporte privado. El ancho de vía para los peatones es demasiado corto, en algunos tramos con una medida de hasta 0.60 m de ancho, convirtiendo esto en un peligro para el peatón. Añadiendo a esto, cuenta con una pendiente muy pronunciada la cual hace el recorrido mucho más forzado. El material de las vías en pista es de adoquín de concreto y en las veredas de laja de talamoye, con un estado de conservación óptima.

ESQUEMA 65: Sección Calle Moral



FUENTE: Elaboración Propia.

FOTOGRAFÍA 24: Vista calle Moral



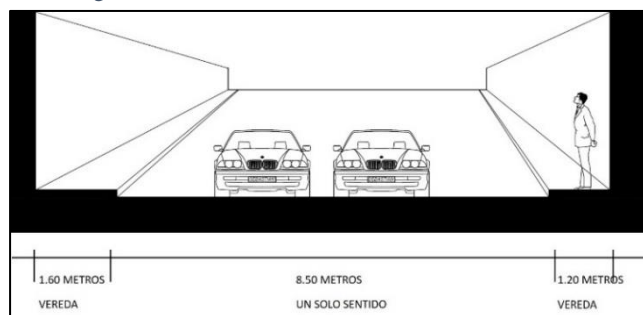
FUENTE: Google Earth

✓ TRAMO UGARTE

Es una vía de tipo local, contando con una sección de vía es mucho mayor a las ya mencionadas, en promedio esta vía encuentra entre los 7 y los 9 metros de ancho, donde el flujo principal es de transporte privado. El ancho de vía para los peatones es aceptable a comparación de las otras vías mencionadas, con 1.60 y 1.80 metros de ancho.

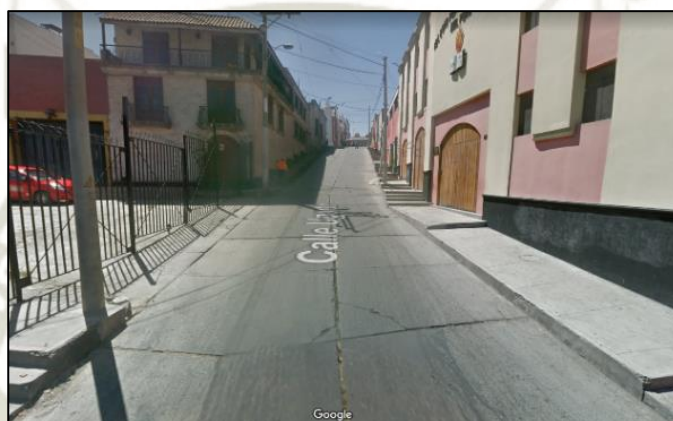
La pendiente también es pronunciada pero menor comparada con la calle Moral. El material de las vías en pista es de adoquín de concreto y en las veredas de concreto simple.

ESQUEMA 66: Sección Calle Ugarte



FUENTE: Elaboración Propia

FOTOGRAFÍA 25: Vista calle Ugarte



FUENTE: Google Earth

• IMAGEN URBANA

Tomaremos como referencia el libro *La Imagen de la ciudad* de Kevin Lynch, donde nos habla en unos de sus apartados de la imagen pública de una ciudad, evaluando la calidad de la imagen urbana mediante los lugares dentro de ella, identificando cuales son los elementos que estructuran una ciudad y crea identidad con la población, estos elementos son los siguientes: Hitos, Bordes, Barrios, Sendas, Nodos.

- ✓ **Hitos:** Lugares de referencia dentro del tejido urbano, los cuales generen un impacto importante al momento de su visualización.
- ✓ **Bordes:** Un borde es aquel elemento que nos puede delimitar un área urbana, impidiendo o controlando el paso hacia otro lugar.
- ✓ **Barrios:** Son áreas de una ciudad con características similares, donde se desarrollan las familias en una sociedad. Unos conjuntos de viviendas forman barrios y un conjunto de barrios forma una ciudad.
- ✓ **Sendas:** Pueden ser las que consideramos como calles y vías. Cuya función es que la gente transite de un lugar a otro ya sea a pie, o de forma vehicular.

✓ **Nodos:** Un cruce de sendas donde el usuario puede entrar, considerado como un punto estratégico de una ciudad.

✓ **HITOS**

Los hitos que encontramos en nuestro sector de intervención son históricos, y aportan una rica cultura en su imagen urbana. Así también delimitan un tramo de la Av. La Marina.

ESQUEMA 67: Hitos del Sector de Tratamiento 04 – El Solar – Barrio Obrero



FUENTE: Elaboración Propia.

✓ **BORDES**

En el sector de intervención el borde se presenta en todo el margen del río Chili, su ribera y farallón, otorgando así un borde natural, con cualidades extraordinarias incomparables con cualquier otra ciudad del Perú.

ESQUEMA 68: Bordes del Sector de Tratamiento 04 – El Solar – Barrio Obrero



FUENTE: Elaboración Propia

✓ BARRIOS

Al situarnos en un centro con historia sus barrios también los tendrán, encontrando en el sector barrios ya consolidados y de diferentes épocas, con distintas características físicas, arquitectónicas y constructivas. Estos barrios cuentan con un gran valor de memoria y tradición. Existe integración y lazos sociales entre ellos pese a no tener una conexión físico urbana directa.

ESQUEMA 69: Barrios del Sector de Tratamiento 04 – El Solar – Barrio Obrero



FUENTE: Elaboración Propia

✓ SENDAS

Son las vías propiamente dichas establecidas en el apartado de Vías Circundantes (pág. 126).

✓ NODOS

Encontramos dos nodos en el sector de intervención, el primero en la esquina de calle Villalba con Puente Grau y el segundo en la intersección de la Av. La Marina con Puente Bolognesi (diferentes cotas). Ambos nodos cumplen como puntos de encuentro para los ciudadanos y los que utilizan el transporte público. Por consiguiente, se dan encuentros con un número considerable de personas, a cualquier hora del día, intensificando su uso en horas puntuales.

Las personas que se concentran en estos nodos en su gran mayoría no son residentes del sector, solo utilizan este espacio como una conexión con su destino y pertenecen a la población flotante que visita el centro histórico diariamente.

ESQUEMA 70: Nodos del Sector de Tratamiento 04 – El Solar – Barrio Obrero



FUENTE: Elaboración Propia

1.3. ANALISIS SOCIOECONOMICO DEL CENTRO HISTORICO

1.3.1. APECTOS DEMOGRAFICOS DEL DISTRITO DE AREQUIPA (CERCADO)

• POBLACION

El distrito de Arequipa posee una población actual al año 2017 de 55,437 habitantes, distribuidos en los 12.8 km² que comprende al área total del cercado.

TABLA 7: Población del distrito de Arequipa

POBLACION DEL DISTRITO DE AREQUIPA EN 36 AÑOS	
AÑO DE CENSO	POBLACION
Censo 1981	48,801 personas
Censo 1993	77,209 personas
Censo 2000	71,077 personas
Censo 2007	61,519 personas
Censo 2008	62,362 personas
Censo 2009	59,261 personas
Censo 2012	57,600 personas
Censo 2015	54,095 personas
Censo 2017	55,437 personas

FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos del INEI.

Según los censos realizados por el INEI entre los años 2007 al 2017, la población disminuye un 15% en el distrito de Arequipa.

La densidad poblacional del distrito de Arequipa es de 4,331 hab/Km². Conociendo que el centro histórico y la Zona Monumental (1972) abarca una extensión de 2.70 km², se puede calcular que la población en el mejor de los casos que reside en el centro histórico es de 11,693 habitantes.

Generando una despoblación acelerada en el área monumental a raíz del cambio de uso de los inmuebles, dejando a un lado el uso residencial y que prime la comercial o actividades terciarias, produciendo fenómenos poblacionales desplazando cada vez más a los ciudadanos hacia otros distritos.

- ESTRUCTURA POR EDADES Y SEXO

TABLA 8: Población del distrito de Arequipa

EADAES	POBLACION		TOTAL	%
	HOMBRES	MUJERES		
Menores de 1 año	308	241	549	0.99 %
De 1 a 4 años	1118	1056	2174	3.92 %
De 5 a 9 años	1454	1359	2813	5.07 %
De 10 a 14 años	1498	1453	2951	5.32 %
De 15 a 19 años	2122	2023	4145	7.48 %
De 20 a 24 años	2354	2513	4867	8.78 %
De 25 a 29 años	2153	2239	4392	7.92 %
De 30 a 34 años	1850	1969	3819	6.89 %
De 35 a 39 años	1769	1999	3768	6.80 %
De 40 a 44 años	1607	2003	3610	6.51 %
De 45 a 49 años	1630	1977	3607	6.51 %
De 50 a 54 años	1486	1954	3440	6.21 %
De 55 a 59 años	1469	1799	3268	5.89 %
De 60 a 64 años	1301	1679	2980	5.38 %
De 65 a más años	3880	5174	9054	16.33 %
Total	25999	29438	55437	100.00%

FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos Censo peruano del año 2017 - INEI.

Según el último censo del año 2017, la población del distrito de Arequipa está conformada en los siguientes grupos: Niños de 0 a 11 años representan el 12.64%, adolescentes de 12 a 17 años representan el 10.14%, jóvenes de 18 a 29 años representan el 16.7%, adultos de 30 a 59 años representan un 38.81 % y la población adulto mayor con 60 años más, representa el 21.71%. Como resultado se tiene que la población adulta y adulto mayor predomina en el cercado de Arequipa.

Igualmente, la estadística por genero revela que existe una mayoría en el sexo femenino con un 53.11% y mientras que los varones apuntan a un 46.89%.

1.3.2. CARACTERISTICAS ECONOMICAS DEL DISTRITO DE AREQUIPA (CERCADO)

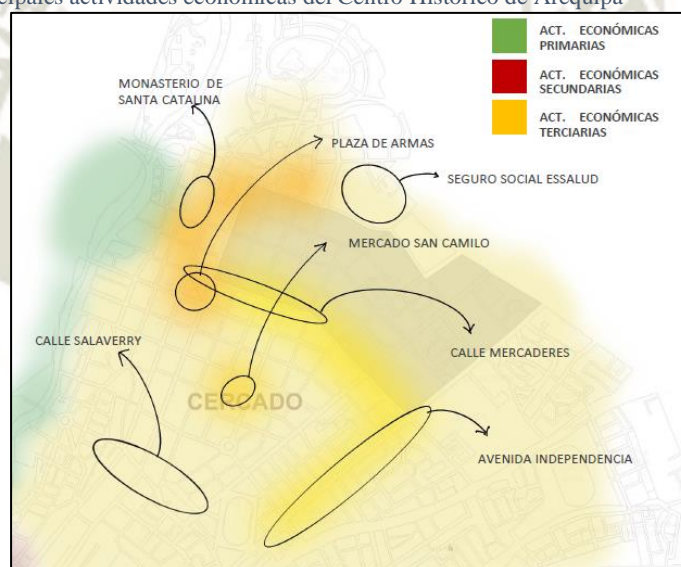
En el centro histórico de Arequipa encontramos mayormente actividades económicas terciarias, aquí están comprendidas las actividades de comercio y servicios (entidades financieras, educación, sanidad, turismo).

Una de las principales actividades económicas y culturales en el centro histórico es el turismo. Arequipa como departamento concentran diversos atractivos turísticos en distintas regiones, pero la concentración principal se da en el centro de la ciudad.

En el año 2000 este sector económico no era una potencialidad económica, llegaba a congregarse un total de 60 mil turistas al año²¹. Fue después de la declaración de Arequipa como Patrimonio Cultural de la Humanidad por sus magníficos valores arquitectónicos, donde este sector toma fuerza y potencializa esta importante actividad de la economía, es así que en el año 2018 la ciudad de Arequipa y el centro histórico recibió 850 mil turistas nacionales y extranjeros²².

La traza fundacional sigue siendo el corazón de la ciudad de Arequipa. Desarrollando 635 actividades la cual atrae a una población flotante de 300 mil habitantes (Rodríguez, 2013).

ESQUEMA 71: Principales actividades económicas del Centro Histórico de Arequipa



FUENTE: Elaboración alumnos de la UCSM, Taller VII.

²¹ Información extraída del Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa VOLUMEN I DIAGNOSTICO p.54

²² Información extraída del diario Gestión 24/06/2019 <https://gestion.pe/economia/llegada-turistas-regiones-sur-crecio-6-7-2018-271153-noticia/?ref=gesr>

- POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA DEL DISTRITO DE AREQUIPA
– CERCADO.

TABLA 9: Población económicamente activa del distrito de Arequipa

EDADES	POBLACION		TOTAL	%
	HOMBRES	MUJERES		
De 14 a 29 años	6,929	7,087	14,016	29.47 %
De 30 a 44 años	5,226	5,971	11,197	23.54 %
De 45 a 64 años	5,886	7,409	13,295	27.95 %
De 65 a mas	3,880	5,174	9,054	19.04 %
Total	21,921	25,641	47,562	100.00%

FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos Censo peruano del año 2017 - INEI.

El 85.80% de la población del distrito de Arequipa (Cercado) participa en el mercado de trabajo, donde la población entre los 14 a 29 años tienen mayor incidencia en la PEA.

2. ANALISIS DE LAS CARACTERISTICAS DEL TUGURIO QUINTA SALAS

En el presente apartado analizaremos el tugurio de la Quinta Salas.

- Empezaremos por una breve reseña histórica de como fue el proceso de apropiación del predio y futuro crecimiento.
- Analizaremos los aspectos físico espaciales de la Quinta Salas, la traza de su recorrido, los espacios colectivos principales, la vivienda y los elementos más representativos del tugurio.
- Analizaremos también al poblador de la Quinta Salas, como es su caracterización socio-económica y comprender la forma de habitar de las familias que residen por más de 40 años en esta parte del tejido del centro histórico.
- La Quinta Salas es un lugar con mucha historia y memoria colectiva, a lo largo de los años se han ido consolidando diversos aspectos de tradiciones y costumbres conformando los valores inmateriales que la Quinta Salas debe rescatar y fortalecer.

• INTRODUCCION

Para el cuarto centenario de la ciudad de Arequipa se propuso la expansión de la ciudad con la generación de nuevos barrios de vivienda residencial en la periferia de la zona monumental. Las familias que residían en el damero fundacional migran a la periferia,

dejando los tambos, casonas y quintas tugurizadas para la residencia de las familias con menos recursos económicos.

Luego de los terremotos que azotaron Arequipa en los años 1958 y 1960 la Junta de Rehabilitación y Desarrollo de Arequipa fomenta una mayor producción en la industria, creando los nuevos parques industriales, convirtiendo a la industria del cuero en una fuente económica importante en la ciudad. Ante la demanda de la vivienda para obreros que laboraban en las curtiembres de la zona baja del centro histórico, se desarrolla la Quinta Salas como una agrupación de viviendas y cuarto de aloj.

Al pasar los años la Quinta Salas se vuelve también lugar de residencia para familias de muy bajos recursos y migrantes que llegan a la ciudad en esa década. De esta manera la tipología de la vivienda tradicional arequipeña de casonas de tres patios con materialidad de sillar, se ve sustituida por los edificios de ladrillo, concreto y mixtos. Los conceptos de modernidad en la tecnología de materiales aparecen de a pocos en el desarrollo urbano de la ciudad.

FOTOGRAFÍA 26: Fotografía de la Quinta Salas. 2019



FUENTE: Elaboración propia.

• ANALISIS HISTORICO

Por los años 60, la Quinta Salas fue otorgada por el Dr. Manuel Bustamante de la Fuente, como apoderado de la familia Vargas Galdós, en venta a favor de don Tomas Salas Almanza, por el precio de S/10, 000. De allí se derivaría, en alusión al propietario, el nombre de “Quinta Salas”.

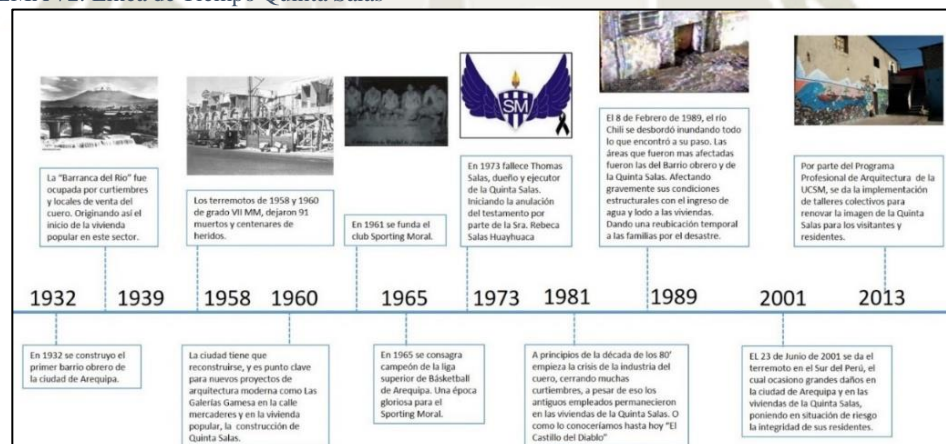
Prácticamente, la Quinta Salas nace legalmente después del terremoto que afectó la ciudad de Arequipa el 13 de enero de 1960. Por ese entonces, lo que rodeaba la Quinta Salas eran los árboles y chacras adyacentes. La Quinta Salas se encontraba ubicada al finalizar la calle Moral, a mano derecha de lo que era el molino de Santa Lucía, con una extensión inicial de 6,720.40 m². Limitaba

por el norte con la casa de Don Pedro C. Valderrama; por el sur con el molino Santa Lucía; por el este con casa de Don Oliver Cateriano y Don Pedro Muñoz; y por el Oeste, con el río Chili. (VARGAS, 2009, parrafo 1)

Con el auge de las dinámicas laborales y económicas en las curtiembres, los grupos de obreros fueron los primeros vecinos que habitaron la Quinta Salas. Pasados los años y por cuenta propia modificaban sus viviendas según sus necesidades.

Durante el mandato edil de Luis Cáceres Velázquez en el año 1989 se da un punto de quiebre en la Quinta Salas, se produce el trágico suceso de la inundación del Río Chili sobre las viviendas del barrio obrero, produciendo graves daños materiales. La población quedó más vulnerable que nunca, a raíz de estos sucesos se decide reubicarlos temporalmente en un terreno de Cono Norte, producto de este trágico hecho muchos vecinos decidieron abandonar la Quinta Salas por otro lugar de residencia con una mejor calidad de vida y una mayor seguridad. En definitiva, nueva población llega a la Quinta Salas, generando un cambio socio cultural muy importante, la organización interna de la Quinta Salas cambió y la cual se mantiene hasta el día de hoy (Vargas, 2009).

ESQUEMA 72: Línea de Tiempo Quinta Salas



FUENTE: Elaboración propia.

• PROPIETARIOS

En el año 1973 muere Tomas Salas, a partir de este punto empiezan los problemas legales con la Sra. Rebeca Salas Huayhuaca la cual interpone una demanda por anulación de testamento en contra de Don Carlos Salas Huayhuaca, Justina Polar, Norma y Doña Joni Salas de la Torre. por la tenencia de este predio. (Vargas, 2009).

Los problemas judiciales se mantuvieron durante muchos años y en la actualidad existen distintos dueños de la Quinta Salas, dentro de ellos figura como propietaria la Sra. Norma Salas De La Torre De Centeno, como lo indica el siguiente recibo por arrendamiento.

IMAGEN 6: Recibo por arrendamiento de la una vivienda de la Quinta Salas

RECIBO POR ARRENDAMIENTO		Nº 005508
RUC 10105842614	PROPIETARIA NORMA SALAS DE LA TORRE DE CENTENO	MES 1 2 2 0 1 4 1 0 1 4 2 0 1 5
ARRENDATARIO (INQUILINO) BEJAR UACCHA, VICENTE	DIRECCION DEL PREDIO CALLE MORAL 524 AREQUIPA	DOCUMENTO DE IDENTIDAD DE DICIEMBRE 2014 A ABRIL DEL 2015
MONTO DEL ALQUILER SON: CINCO CUARENTA SOLES	S/ 51.140,00	CAUCELADO 12-12-19
Norma Salas de Centeno NORMA SALAS DE LA TORRE DE CENTENO		

FUENTE: Elaboración propia

2.1. DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICO - ESPACIALES DE LA QUINTA SALAS

La Quinta Salas puede ser considerada como una arquitectura del sentido común, puesto que su estructura y los principales espacios del Castillo del diablo²³ fueron realizados según las necesidades que en su época eran primordiales para los usuarios, estas fueron desarrolladas por los constructores arequipeños de manera empírica, la cual al momento de construir sus viviendas mostraba la expresión de su propia identidad, la identidad del provinciano que emigro del campo a la ciudad. Por estas razones se considera que fue un reflejo de lo que sucedió y sucede en la sociedad peruana, considerando además que esta es la forma más tradicional y difundida de construir en el Perú.

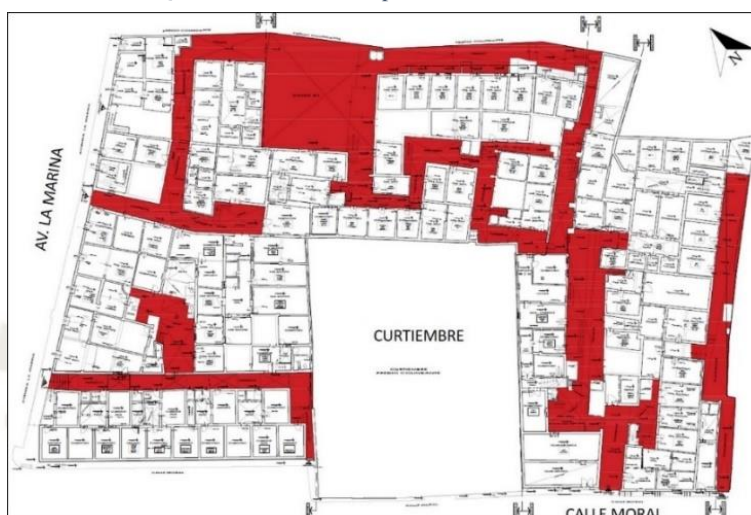
2.1.1. LOS ESPACIOS EXTERIORES Y SUS RECORRIDOS

La Quinta Salas muestra entre sus principales características el recorrido espacial y la sinuosidad de sus pasajes, los cuales pueden interconectar calles, atraviesan pequeños barrios con una trama laberíntica la cual potencia el efecto sorpresa que los usuarios experimentan.

En la siguiente imagen se muestra como es el recorrido de sus pasajes y espacios abiertos a nivel de planimetría, como estos se conectan formando continuidad de escenas al recorrer el barrio.

²³ La Quinta Salas también es considerada popularmente como “El Castillo del Diablo”.

ESQUEMA 73: Recorridos de la Quinta Salas a nivel de planimetría



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.1.2. LOS PASAJES DE LA QUINTA

La Quinta Salas es un gran barrio ubicado dentro del centro histórico y la zona monumental de la ciudad de Arequipa, pero dentro de este tugurio podemos encontrar hasta ocho pequeños sub-barrios los cuales están distribuidos y asociados a los ocho pasajes que analizaremos a continuación, los cuales sirven como espacios de encuentro entre vecinos, espacios intermedios que sirven de conexión entre el espacio público de la calle y el espacio privado de la vivienda. Algunos de ellos atraviesan otros pasajes para llegar a su destino, enriqueciendo más los grados de afinidad entre vecinos.

ESQUEMA 74: Pasajes de la Quinta Salas a nivel de planimetría

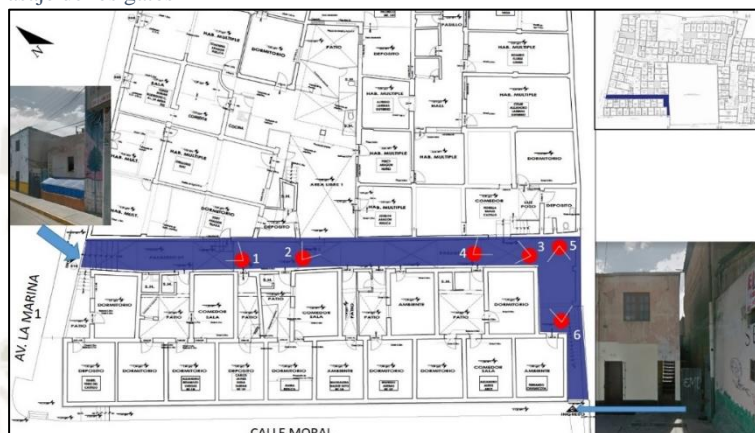


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- **PASAJE DE LOS GATOS: -1.38 a -0.00**

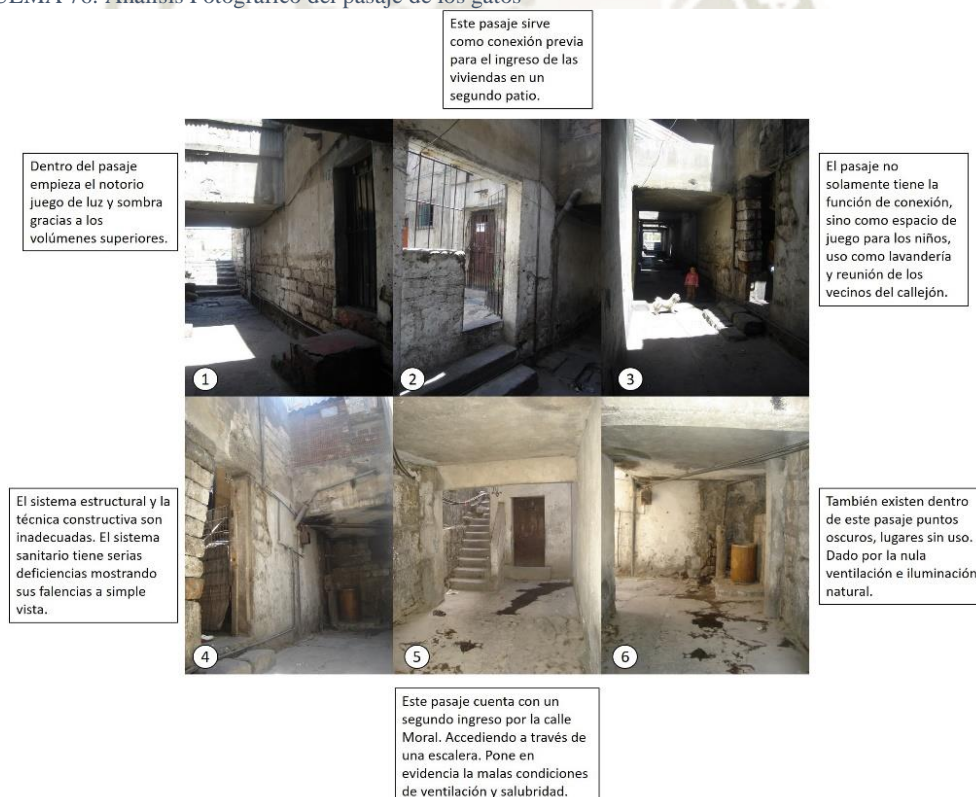
Ubicado a nivel de Sótano del Sector A, cuenta con dos ingresos tanto en la Av. La Marina como la Calle Moral y sirve como ingreso de 17 viviendas.

ESQUEMA 75: Pasaje de los gatos



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

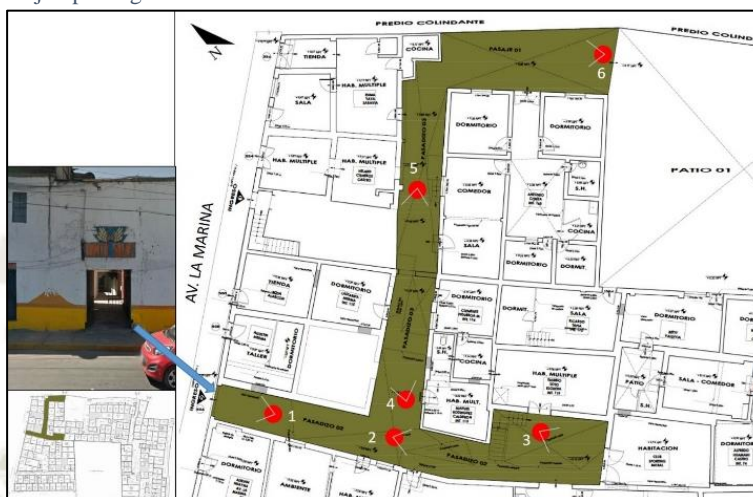
ESQUEMA 76: Análisis Fotográfico del pasaje de los gatos



FUENTE: Elaboración propia / fotografías proporcionadas por la Gerencia del Centro Histórico

- PASAJE SPORTING MORAL

ESQUEMA 77: Pasaje Sporting Moral



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

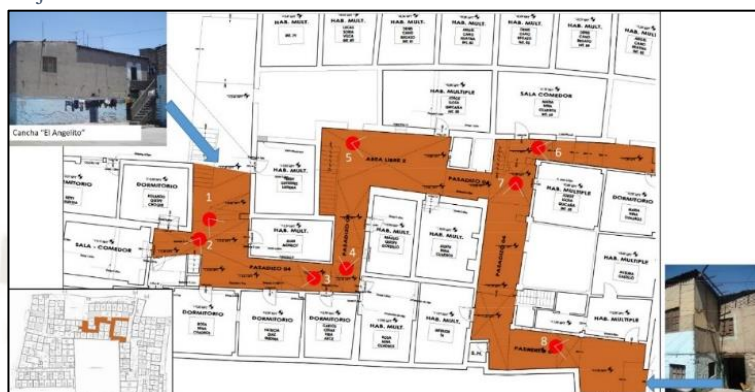
ESQUEMA 78: Análisis Fotográfico del pasaje Sporting Moral



FUENTE: Elaboración propia / fotografías proporcionadas por la Gerencia del Centro Histórico

• PASAJE NINA

ESQUEMA 79: Pasaje Nina



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

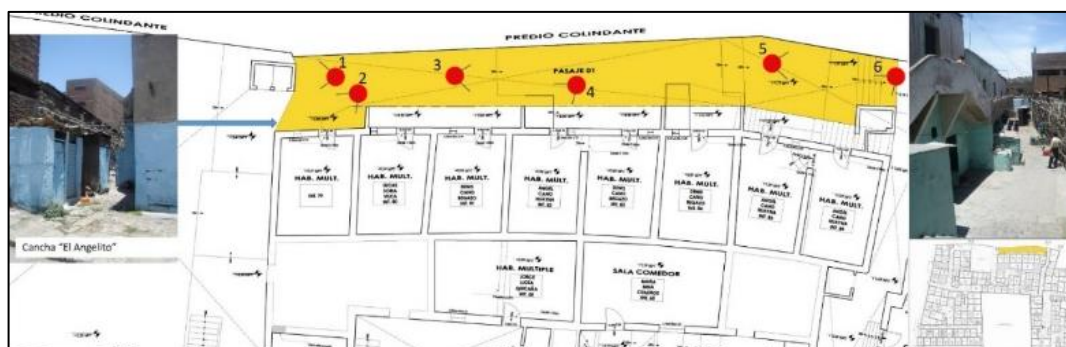
ESQUEMA 80: Análisis Fotográfico del pasaje Sporting Moral



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- PASAJE LAS PIEDRITAS 1

ESQUEMA 81: Pasaje Las Piedritas



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 82: Análisis Fotográfico del pasaje Las piedritas



FUENTE: Elaboración propia / fotografías proporcionadas por la Gerencia del Centro Histórico

• PASAJE LAS PIEDRITAS 2

ESQUEMA 83: Pasaje Las Piedritas 2



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 84: Análisis Fotográfico del pasaje Las piedritas 2



FUENTE: Elaboración propia / fotografías proporcionadas por la Gerencia del Centro Histórico

• PASAJE LOS CORDELES

ESQUEMA 85: Pasaje Los cordeles



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 86: Análisis Fotográfico del pasaje Los cordeles



FUENTE: Elaboración propia / fotografías proporcionadas por la Gerencia del Centro Histórico

• PASAJE LA TIENDA

ESQUEMA 87: Pasaje la tienda



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 88: Análisis Fotográfico del pasaje la tienda



FUENTE: Elaboración propia / fotografías proporcionadas por la Gerencia del Centro Histórico

• PASAJE MORAL

ESQUEMA 89: Pasaje Moral

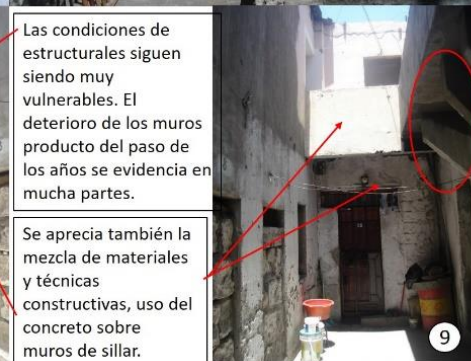


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 90: Análisis Fotográfico del pasaje Moral

Ante el crecimiento desmedido de las viviendas, se crean espacios hacinados, sin ventilación e iluminación natural. Evidenciando las pésimas condiciones de habitabilidad.

Los materiales precarios con los que las familias quieren y logran completar parte de su vivienda, se vuelve muy común en muchos sectores de la Quinta.



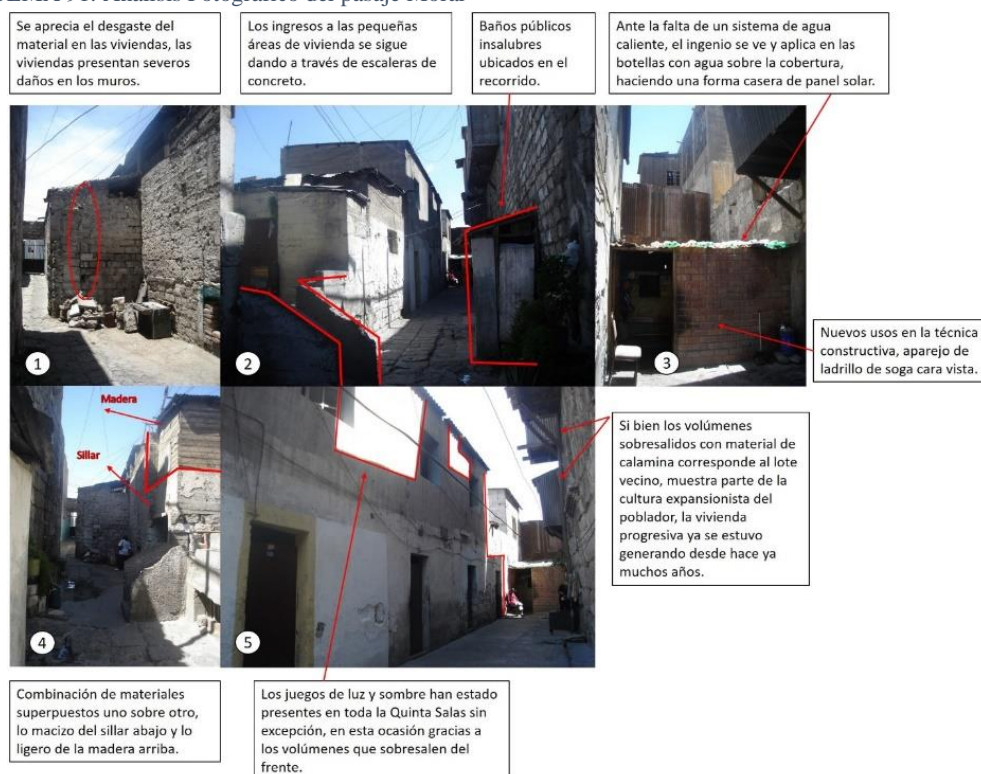
Las condiciones de estructurales siguen siendo muy vulnerables. El deterioro de los muros producto del paso de los años se evidencia en muchas partes.

Se aprecia también la mezcla de materiales y técnicas constructivas, uso del concreto sobre muros de sillar.

Se sigue los mismos patrones constructivos de los anteriores barrios, calles aéreas a modo de pasillo sostenidas por elementos estructurales de concreto (ménsulas)

FUENTE: Elaboración propia / fotografías proporcionadas por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 91: Análisis Fotográfico del pasaje Moral



FUENTE: Elaboración propia / fotografías proporcionadas por la Gerencia del Centro Histórico

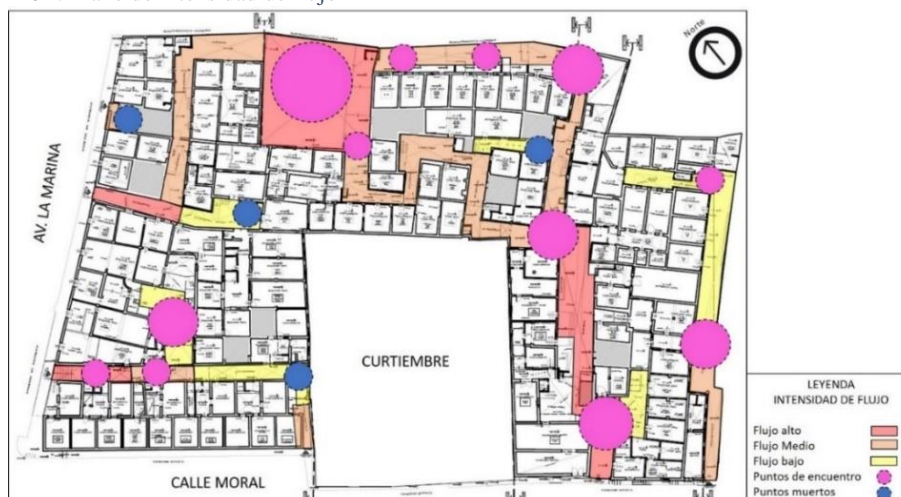
El llamado “efecto sorpresa” se puede experimentar y sentir al momento de caminar por las principales callejuelas de la Quinta Salas, la sinuosidad del recorrido hace que se perciban las cualidades del lugar, a través del transcurso del día estas cualidades van cambiando de acuerdo al modo que la luz penetre en los espacios e intensifique la textura de los materiales.

Al recorrer la Quinta Salas se da una conexión de espacio-tiempo, uno puede sentir el paso de los años a través de las técnicas constructivas, la tradición y la identidad del lugar, este lugar que nos produce memoria en los habitantes, una fenomenología aplicada al espacio.

Comprender que, para los residentes, la Quinta Salas tiene vida y esto les genera emociones que mezcladas con las riquezas espaciales y la memoria de sus habitantes genera algo llamado vivencia.

2.1.3. INTENSIDAD DE FLUJOS

ESQUEMA 92: Plano de intensidad de flujo



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.1.4. ESPACIOS COLECTIVOS E INGRESOS

Dentro de la Quinta Salas encontramos dos espacios colectivos importantes y de gran uso, denominados el patio común del pasaje los gatos y la cancha del angelito.

ESQUEMA 93: Plano de espacios colectivos e ingresos



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- ESPACIO COLECTIVO “EL ANGELITO”

Es el principal espacio colectivo de la Quinta Salas, usado como lugar de paso para el tránsito de los vecinos hacia los demás sub-barrios, se convierte en el lugar integrador de las actividades religiosas, comunitarias y deportivas más tradicionales y como elemento articular de gran parte de la Quinta Salas.

ESQUEMA 94: Plano fotografico del espacio colectivo “El Angelito”

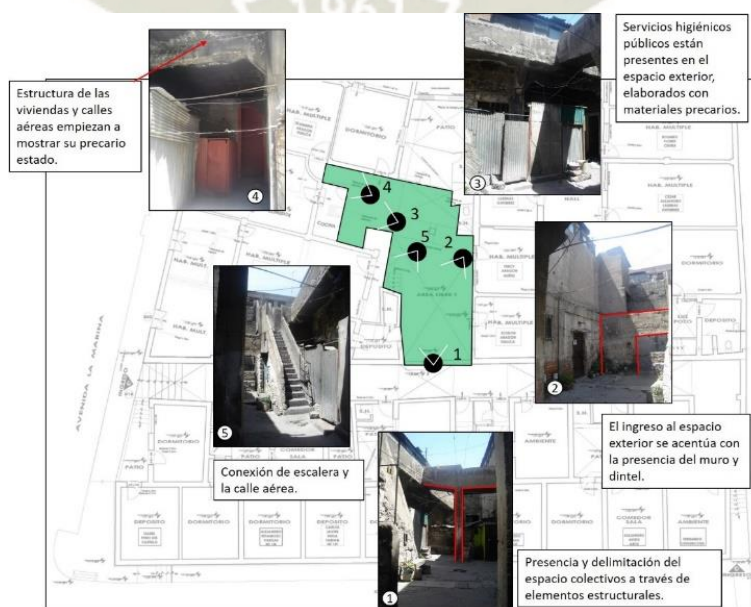


FUENTE: Elaboración propia / Plano y fotografías proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico.

- ESPACIO COLECTIVO “LOS GATOS”

Es un pequeño espacio colectivo dentro de la Quinta está rodeado por un grupo de viviendas y es utilizado por las familias residentes de ellas. Es usado para la recreación y espacio de lavandería comunitaria.

ESQUEMA 95: Plano fotográfico del espacio colectivo “Los gatos”

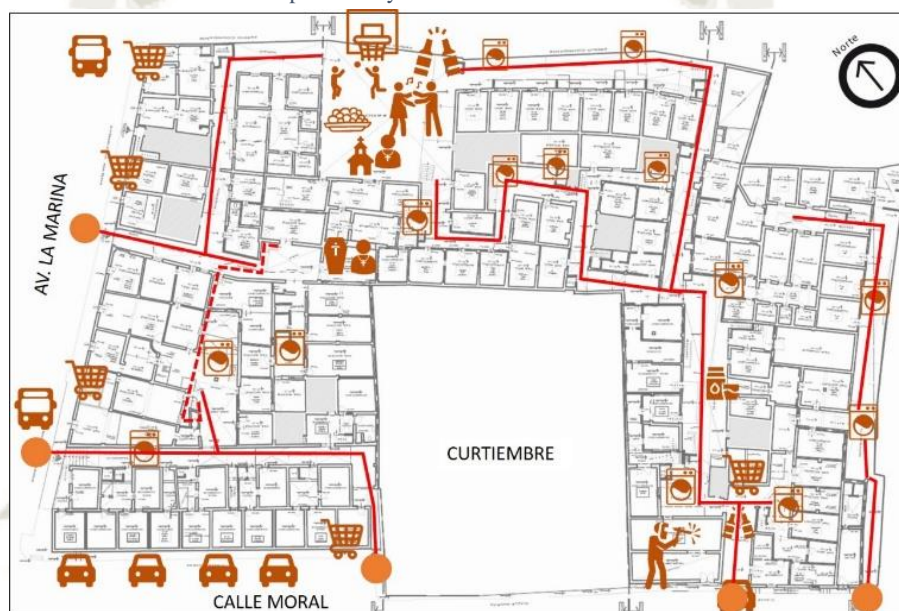


FUENTE: Elaboración propia / Plano y fotografías proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico.

2.1.5. ACTIVIDADES ESPORÁDICAS Y COTIDIANAS

La Quinta Salas es un conjunto de espacios integrados entre sí a través de sus pasajes sinuosos y espacios colectivos en los cuales se desarrollan decenas de actividades esporádicas y cotidianas a lo largo de los años, actividades que enriquecen la esencia del habitar colectivo que no se deben perder en la Quinta, para mantener la vitalidad y el significado de barrio.

ESQUEMA 96: Plano de actividades esporádicas y cotidianas

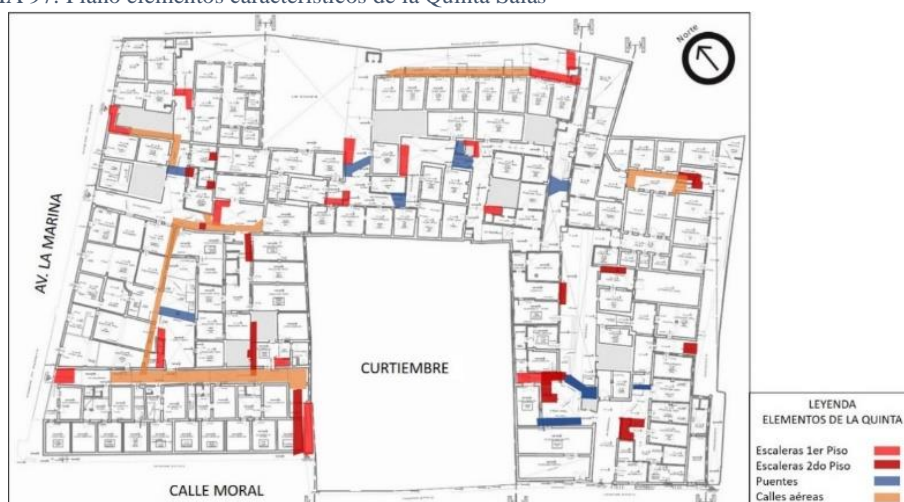


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.1.6. ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS DE LA QUINTA SALAS

La Quinta Salas es actualmente el tugurio más grande del centro histórico, conforma parte de los tugurios tipo conventillo debido a los espacios diversos y circulaciones confusas que existe en él. Al recorrer la Quinta notaremos elementos importantes que han ido formando a través de los años un lenguaje de arquitectura sin arquitectos, resaltando espacios y elementos como escaleras, graderías, calles aéreas y puentes, estos elementos de concreto caracterizan y hacen de la Quinta un lugar único en el centro histórico de la ciudad.

ESQUEMA 97: Plano elementos característicos de la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

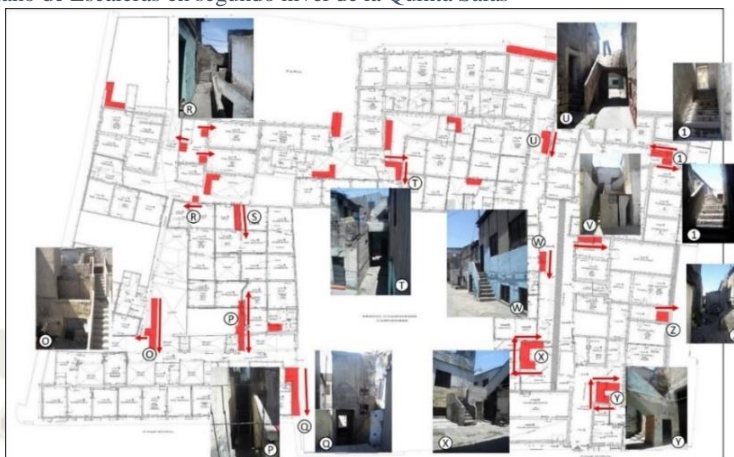
- ESCALERAS

ESQUEMA 98: Plano de Escaleras en primer nivel de la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 99: Plano de Escaleras en segundo nivel de la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- CALLES AEREAS

ESQUEMA 100: Plano de calles aéreas de la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- PUENTES

ESQUEMA 101: Plano de Puentes de la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN LA QUINTA SALAS

En el siguiente apartado desarrollaremos el estado situacional de los inmuebles que existen en la Quinta Salas como también de las cualidades constructivas de dichos espacios.

2.2.1. INMUEBLES SEGÚN SU ESTADO HABITACIONAL

En la Quinta Salas encontramos 134 inmuebles, dando un resultado de 113 inmuebles habitados y 21 inmuebles no habitados, con diferentes tipologías y donde los cuales albergan distintos tipos de uso.

- NIVEL SOTANO: De -1.38 a -0.00 m.:

En este nivel encontramos 9 inmuebles; en donde 8 de los inmuebles están habitados y un 1 inmueble no habitado, usado como depósito.

ESQUEMA 102: Plano de Inmuebles según su estado habitacional – Nivel sótano



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- PRIMER NIVEL: De 0.00 a +2.30 m.

El primer nivel de la Quinta Salas corresponde hasta la cota +2.30 m. Encontrando según el análisis elaborado IN-Situ 58 inmuebles en total, de los cuales 46 Inmuebles están habitados y 12 inmuebles no habitados.

ESQUEMA 103: Plano de Inmuebles según su estado habitacional – Nivel Primero

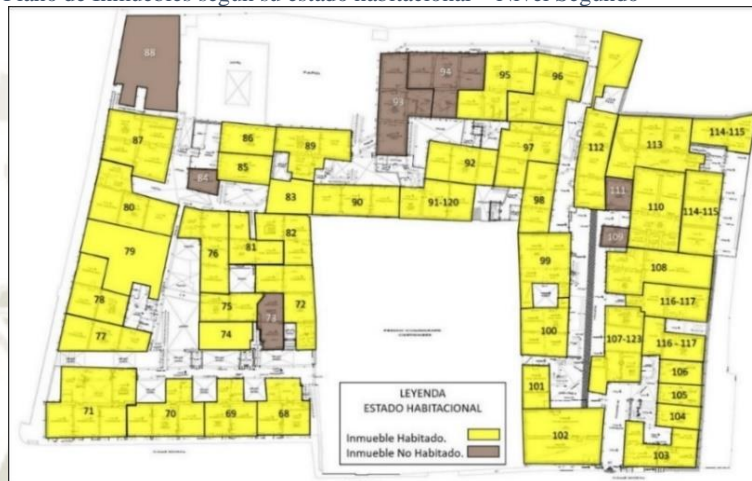


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- **SEGUNDO NIVEL:** De +2.30 a +5.65 m.

El segundo nivel de la Quinta Salas corresponde hasta la cota +5.65 m. Encontrando 50 inmuebles en total, de los cuales 43 Inmuebles están habitados y 7 inmuebles no habitados.

ESQUEMA 104: Plano de Inmuebles según su estado habitacional – Nivel Segundo

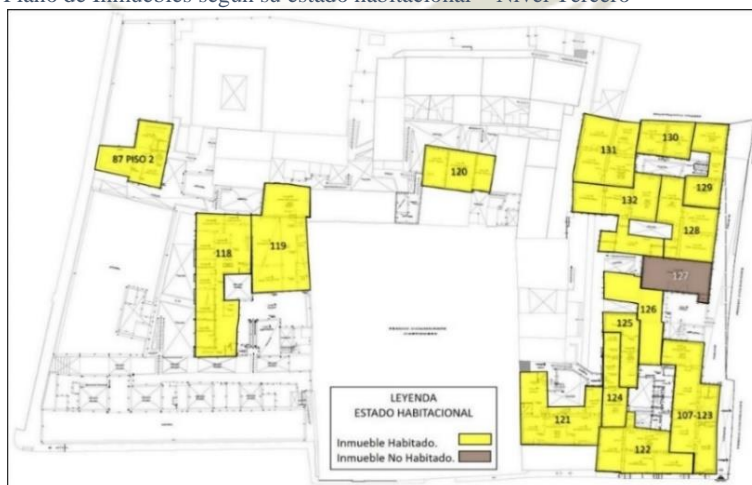


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- **TERCER NIVEL:** De +5.65 a +9.17 m.

El tercer nivel de la Quinta Salas corresponde hasta la cota +9.17 m. Encontrando según el análisis elaborado IN-Situ 16 inmuebles en total, de los cuales 15 Inmuebles están habitados y 1 inmueble no habitado.

ESQUEMA 105: Plano de Inmuebles según su estado habitacional – Nivel Tercero



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

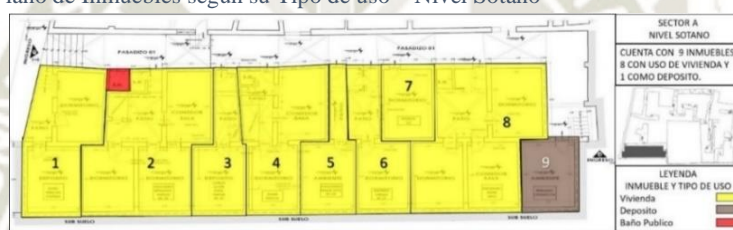
2.2.2. INMUEBLES SEGÚN SU TIPO DE USO

Los inmuebles de la Quinta Salas cumplen con distintos tipos de uso. En su mayoría son de rol habitacional, pero al ser un lugar polifuncional, los inmuebles también pueden desarrollar distintas actividades complementarias a la vivienda. Esta variedad en cuanto al uso de la misma es importante en el desarrollo de la quinta. La mezcla de usos promueve la interacción activa de los pobladores, genera comunidad y valores colectivos.

- NIVEL SOTANO - De -1.38 a -0.00:

En este nivel encontramos 9 inmuebles; en donde 8 de los inmuebles cumplen con la función de vivienda y un 1 inmueble como función de depósito, teniendo un baño de uso común.

ESQUEMA 106: Plano de Inmuebles según su Tipo de uso – Nivel Sótano

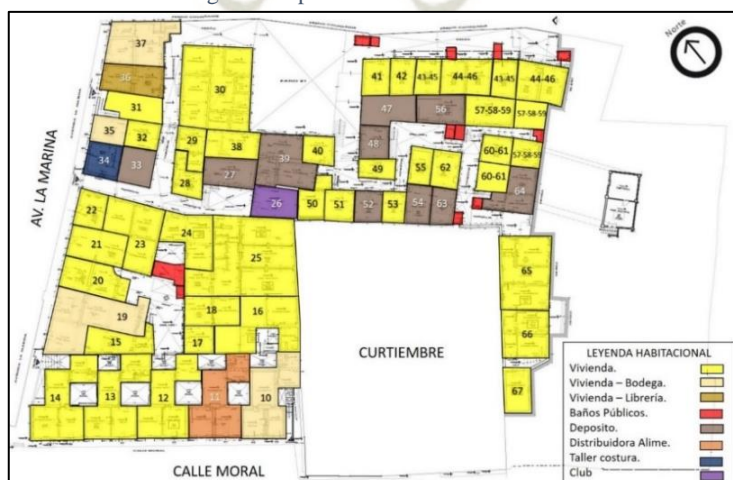


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- PRIMER NIVEL: De 0.00 a +2.30

El primer nivel de la Quinta Salas corresponde hasta la cota +2.30 m. Teniendo como resultado en el uso del suelo: 35 viviendas, 4 viviendas – bodegas, 1 vivienda - librería, 10 inmuebles usados como depósitos, 1 inmueble usado como club, 1 inmueble usado como taller de costura y 9 unidades de baños públicos.

ESQUEMA 107: Plano de Inmuebles según su Tipo de uso – Nivel Primero

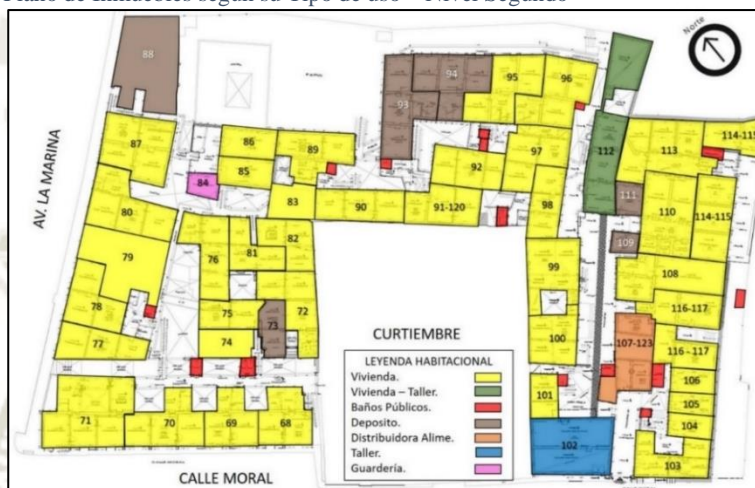


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- SEGUNDO NIVEL: De +2.30 a +5.65

El segundo nivel de la Quinta Salas corresponde hasta la cota +5.65 m. Teniendo como resultado: 38 viviendas, 1 viviendas – taller, 1 distribuidora de alimentos, 6 inmuebles usados como depósitos, 1 inmueble usado como guardería y 15 unidades de baños públicos.

ESQUEMA 108: Plano de Inmuebles según su Tipo de uso – Nivel Segundo

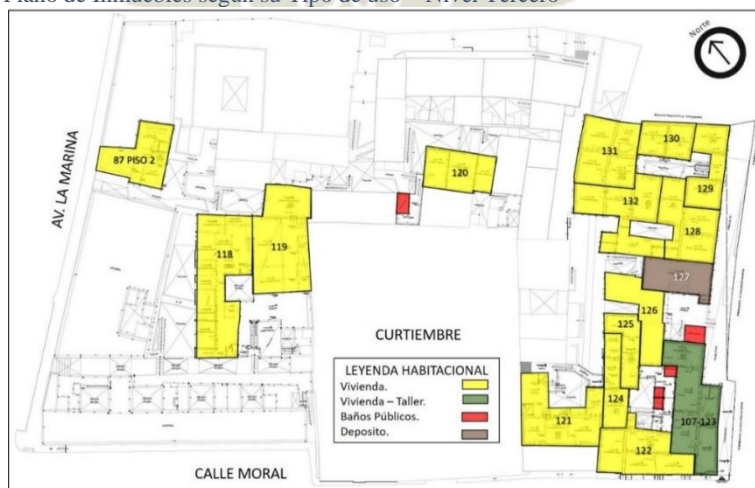


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- TERCER NIVEL: De +5.65 a +9.17 m.

El segundo nivel de la Quinta Salas corresponde hasta la cota +5.65 m. Teniendo como resultado: 12 viviendas, 1 viviendas – taller, 1 inmuebles como depósitos y 5 baños públicos.

ESQUEMA 109: Plano de Inmuebles según su Tipo de uso – Nivel Tercero

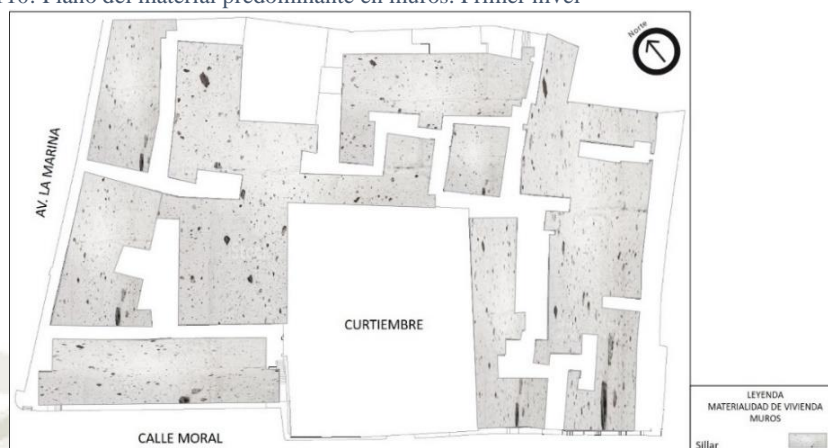


FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.2.3. MATERIALIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA QUINTA SALAS

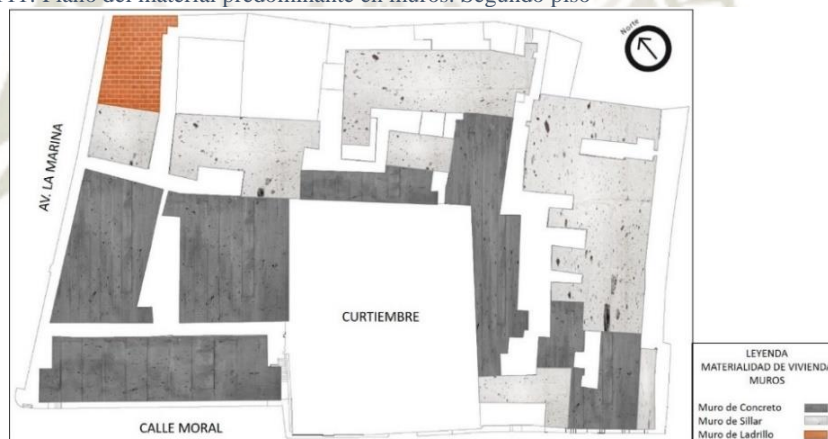
- MATERIALIDAD EN LOS MUROS

ESQUEMA 110: Plano del material predominante en muros. Primer nivel



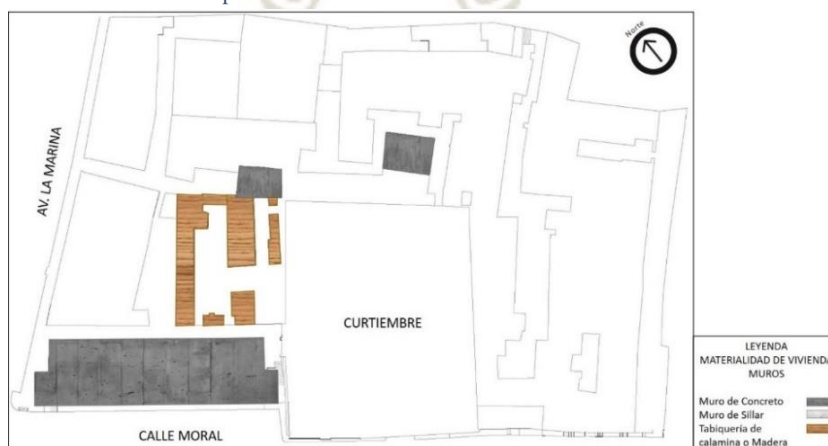
FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 111: Plano del material predominante en muros. Segundo piso



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

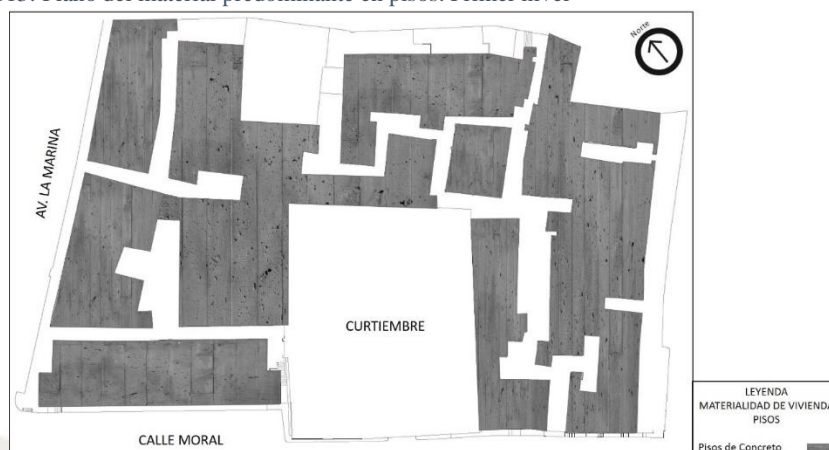
ESQUEMA 112: Plano del material predominante en muros. Tercer nivel



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

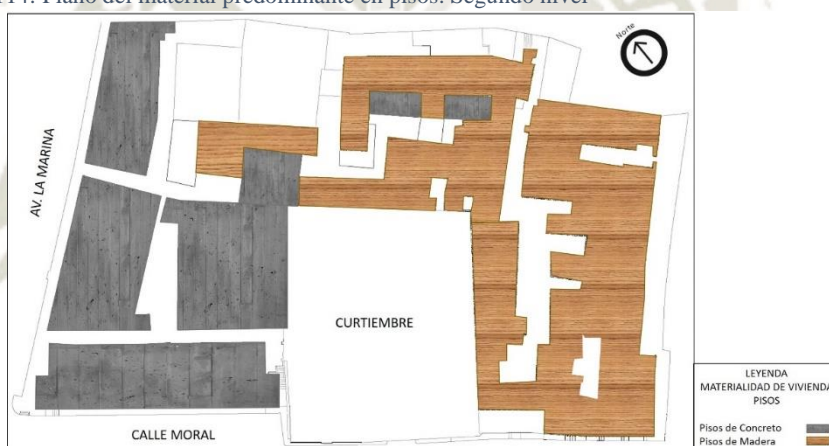
- MATERIALIDAD EN LOS PISOS

ESQUEMA 113: Plano del material predominante en pisos. Primer nivel



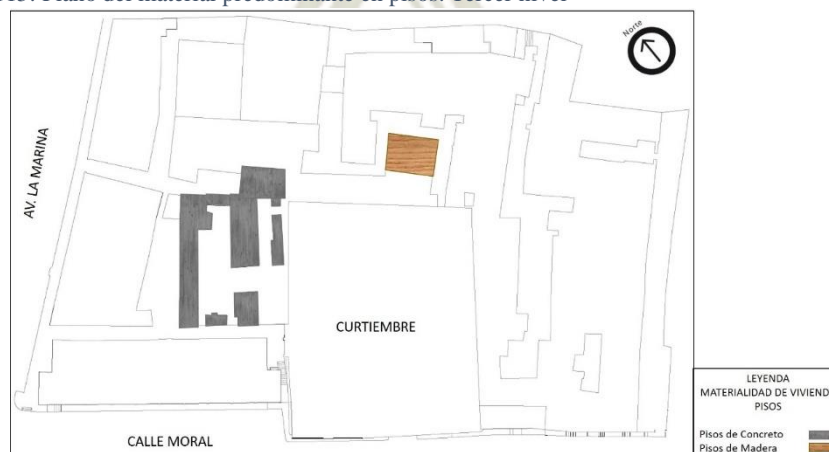
FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

ESQUEMA 114: Plano del material predominante en pisos. Segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

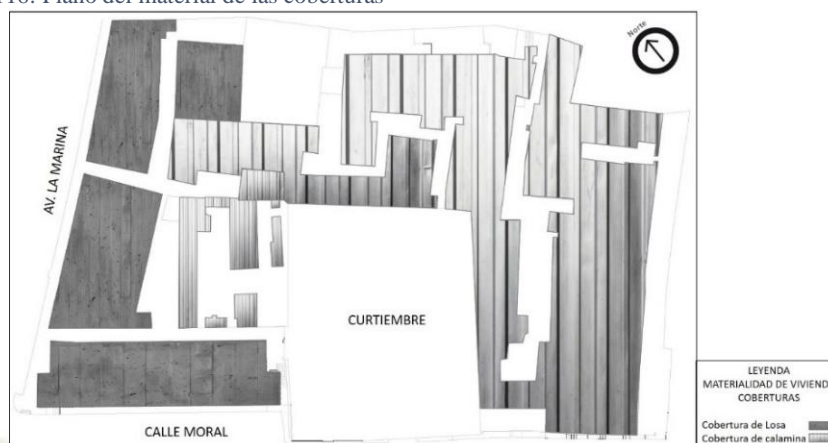
ESQUEMA 115: Plano del material predominante en pisos. Tercer nivel



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- MATERIALIDAD EN LAS COBERTURAS

ESQUEMA 116: Plano del material de las coberturas



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.2.4. TECNICA CONSTRUCTIVA Y MATERIALES DE CONSTRUCCION

Las técnicas constructivas que se desarrollaron en la Quinta Salas hacen referencia a una mezcla de diversos sistemas y recursos correspondientes a distintos años del siglo XX. Procesos totalmente empíricos utilizados por los residentes para poder construir de manera progresiva sus viviendas, sin asistencia técnica profesional ni un adecuado seguimiento en dicho proceso.

En la materialidad también se aprecia una variedad muy diversa, últimos estudios indican un porcentaje real de estos en las viviendas, en cuanto a los pisos se refiere, el 75.7% poseen un piso de concreto y un 22.4% conservan los pisos de madera. Por otro lado, en los muros el 55.1% corresponde a la utilización del ladrillo y mortero quedando un 40.2% en el uso del sillar.²⁴

Según relatos históricos de los pobladores, Tomas Salas construyo el SECTOR A de la Quinta Salas con cemento de Alemania traído por barcos. Luego a causa de diversos terremotos en la ciudad e inundaciones como la de 1989 las viviendas tuvieron que ser reparadas con materiales livianos, ya sea calamina, madera o triplay. De esta forma podían recuperar su lugar de permanencia de una manera precaria.

²⁴ Estudio de la Quinta Salas elaborado por la Gerencia del Centro Histórico, 2009.

FOTOGRAFÍA 27: Fotografía de sistema constructivo



FUENTE: Elaboración propia

- **TEXTURA**

La textura está íntimamente relacionada a la materialidad, provocando distintas sensaciones, de acuerdo a la calidad y las propiedades del material.

Los factores climáticos y el paso de los años inciden sobre las texturas en los materiales de la Quinta Salas, los cambia y los residentes pueden percibirlo en la atmosfera, esta se siente al momento de recorrer cada uno de sus rincones, las texturas le dan personalidad al lugar estableciendo una historia del lugar con el usuario.

FOTOGRAFÍA 28: Fotografía mezcla de texturas



FUENTE: Elaboración propia

2.3. SECTORIZACION DE LA QUINTA SALAS - TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

Para el estudio se dividirá la Quinta Salas en cuatro sectores para el análisis de tipologías de vivienda y como han evolucionado estas a lo largo de los años. Evaluar la apropiación que el usuario tiene de su vivienda en Quinta y el sentido de pertenecía que este le otorga.



ESQUEMA 118: Plano tipología de vivienda. Nivel Sótano

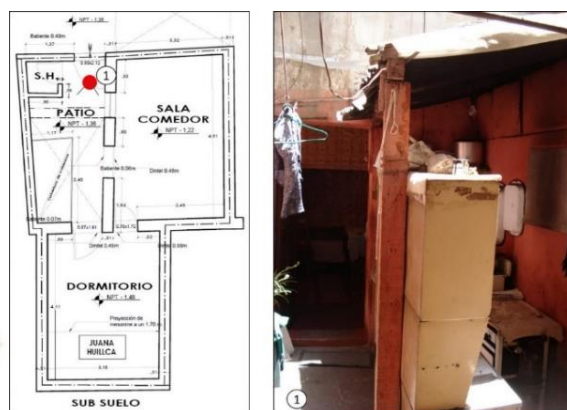


- TABLA 10: Análisis de Vivienda – Tipología en torno a un patio

USO	Vivienda
AREA	46.00 m2
AMBIENTES (2)	Sala – comedor, dormitorio y patio (cocina)
HABITANTES	2 habitantes
CONDICIONES ESTRUCT.	Muy malo
MATERIALIDAD	Muro sillar y losa maciza.
ILUMINACION NATURAL	No.
VENTILACION NATURAL	No.
SERVICIOS HIGIENICOS	Si.

FUENTE: Elaboración propia.

ESQUEMA 119: Tipología de vivienda – Tipología entorno a un patio



FUENTE: Gerencia del Centro Histórico

2.3.2. SECTOR A: PRIMER NIVEL

ESQUEMA 120: Plano tipología de vivienda. Nivel Primero



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- TIPOLOGIA DE VIVIENDA GEOMETRICA: TIPO – 2

TABLA 11: Análisis de Vivienda – Tipología geométrica

USO	Vivienda
AREA	70.00 m2
AMBIENTES (5)	Sala, comedor, dormitorio, deposito(cocina), baño y patio.
HABITANTES	4 habitantes
CONDICIONES ESTRUCT.	Malo
MATERIALIDAD	Muro sillar y losa maciza.
ILUMINACION NATURAL	Si.
VENTILACION NATURAL	Si.
SERVICIOS HIGIENICOS	Si.

FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 121: Tipología de vivienda – Tipología geométrica



FUENTE: Gerencia del Centro Histórico

2.3.3. SECTOR A: SEGUNDO NIVEL

ESQUEMA 122: Plano tipología de vivienda. Nivel Segundo



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

• TIPOLOGIA VIVIENDA MULTI ESPACIAL CUADRANGULAR: TIPO – 3

TABLA 12: Análisis de Vivienda – Tipología multiespacial cuadrangular.

USO	Vivienda
AREA	78.00 m2
AMBIENTES (6)	Sala, habitación múltiple, tienda, cocina, baño y dormitorio.
HABITANTES	4 habitantes
CONDICIONES ESTRUCT.	Malo
MATERIALIDAD	Muro sillar y losa maciza.
ILUMINACION NATURAL	No
VENTILACION NATURAL	No.
SERVICIOS HIGIENICOS	Si.

FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 123: Tipología de vivienda – Tipología multiespacial cuadrangular



FUENTE: Gerencia del Centro Histórico

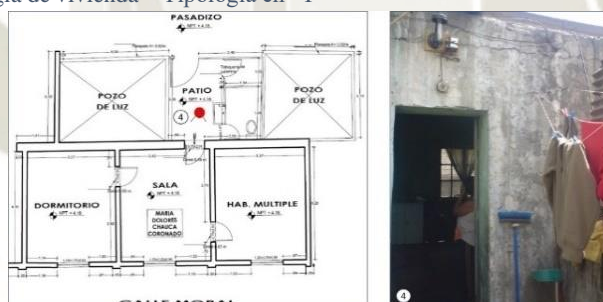
• TIPOLOGIA DE VIVIENDA EN “T”: TIPO – 4

TABLA 13: Análisis de Vivienda – Tipología de vivienda en “T”

USO	Vivienda
AREA	61.00 m2
AMBIENTES (5)	Sala, habitación múltiple, dormitorio, baño, Patio (cocina)
HABITANTES	2 habitantes
CONDICIONES ESTRUCT.	Malo
MATERIALIDAD	Muro de concreto, losa maciza y piso de madera.
ILUMINACION NATURAL	Si.
VENTILACION NATURAL	Si.
SERVICIOS HIGIENICOS	Si.

FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 124: Tipología de vivienda – Tipología en “T”



FUENTE: Gerencia del Centro Histórico

2.3.4. SECTOR B: PRIMER NIVEL

ESQUEMA 125: Plano tipología de vivienda. Nivel Primero



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.3.5. SECTOR B: SEGUNDO NIVEL

ESQUEMA 126: Plano tipología de vivienda. Nivel Segundo



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- TIPOLOGIA DE VIVIENDA MULTI ESPACIAL ALARGADA: TIPO – 5

TABLA 14: Análisis de Vivienda – Tipología de multiespacial alargada

USO	Vivienda
AREA	31.00 m2
AMBIENTES (3)	Sala, dormitorio 1 y dormitorio 2.
HABITANTES	4 habitantes
CONDICIONES ESTRUCT.	Malo
MATERIALIDAD	Muro sillar y losa maciza.
ILUMINACION NATURAL	No
VENTILACION NATURAL	No.
SERVICIOS HIGIENICOS	No.

FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 127: Tipología de vivienda – Tipología multiespacial alargada



FUENTE: Gerencia del Centro Histórico

- TIPOLOGIA DE VIVIENDA EN “S”: TIPO – 6

TABLA 15: Análisis de Vivienda – Tipología de vivienda en “S”

USO	Vivienda
AREA	68.00 m2
AMBIENTES (3)	Sala, dormitorio 1, dormitorio 2 y patio.
HABITANTES	3 habitantes
CONDICIONES ESTRUCT.	Malo
MATERIALIDAD	Muro de concreto, losa maciza y piso de madera.
ILUMINACION NATURAL	No.
VENTILACION NATURAL	No.
SERVICIOS HIGIENICOS	Si.

FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 128: Tipología de vivienda en “S”



FUENTE: Gerencia del Centro Histórico

2.3.6. SECTOR C: PRIMER NIVEL

ESQUEMA 129: Plano tipología de vivienda. Nivel Primero



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.3.7. SECTOR C: SEGUNDO NIVEL

ESQUEMA 130: Plano tipología de vivienda. Nivel Segundo



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

TABLA 16: Análisis de Vivienda – Tipología de vivienda en “S”

USO	Vivienda
AREA	19.00 m2
AMBIENTES (1)	Habitación multiuso.
HABITANTES	2 habitantes
CONDICIONES ESTRUCT.	Malo
MATERIALIDAD	Muro de concreto, losa maciza y piso de madera.
ILUMINACION NATURAL	No.
VENTILACION NATURAL	No.
SERVICIOS HIGIENICOS	No.

FUENTE: Elaboración propia.

ESQUEMA 131: Tipología de vivienda en “S”



FUENTE: Gerencia del Centro Histórico

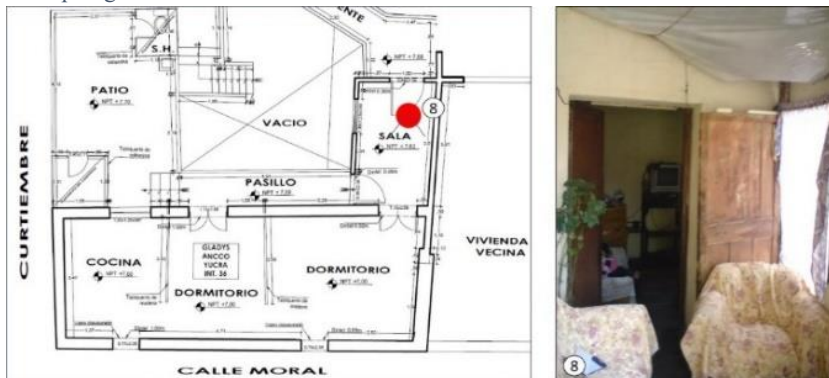
- TIPOLOGIA DE VIVIENDA EN “L”: TIPO – 8

TABLA 17: Análisis de Vivienda – Tipología de vivienda en “L”

USO	Vivienda
AREA	58.00 m2
AMBIENTES (6)	Sala, dormitorio 1, dormitorio 2, cocina, baño y patio.
HABITANTES	5 habitantes
CONDICIONES ESTRUCT.	Malo
MATERIALIDAD	Muro de concreto, losa maciza y piso de madera.
ILUMINACION NATURAL	Si.
VENTILACION NATURAL	Si.
SERVICIOS HIGIENICOS	Si.

FUENTE: Elaboración propia.

ESQUEMA 132: Tipología de vivienda en “L”



FUENTE: Gerencia del Centro Histórico

- SECTOR D: PRIMER NIVEL

ESQUEMA 133: Plano tipología de vivienda. Nivel Primero



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

- SECTOR D: SEGUNDO NIVEL

ESQUEMA 134: Plano tipología de vivienda. Nivel Segundo



FUENTE: Elaboración propia / Plano proporcionado por la Gerencia del Centro Histórico

2.4. CUALIDADES ESPACIALES INTERNAS DE LA VIVIENDA EN LA QUINTA SALAS

Para entender las variedad tipológica y constructiva de la Quinta Salas debemos de saber que los espacios abiertos originales de la Quinta tenían funciones de huerta y granja. Ante la demanda de espacios habitacionales estos ocuparon dichos espacios modificando la forma primaria, por un emplazamiento más desordenado, informal y de superposición ante el crecimiento habitacional.

La ocupación de los espacios en la Quinta Salas se dio de manera peculiar, primero se ocuparon los espacios de habitación para luego desarrollar el resto de la vivienda, el crecimiento se daba por vivienda individual y no en forma colectiva, generando un conjunto desordenado y caótico, llegando a lo que hoy en día es un conjunto de viviendas precarias e informales ubicados en un terreno subutilizado, con altos índices de hacinamiento y degradación urbana, con nuevos patrones de construcción, reflejando en ellos sus costumbres y tradiciones en una nueva forma de ver la arquitectura de la vivienda popular en el Perú.

FOTOGRAFÍA 29: Ocupación de nuevos ambientes en la vivienda



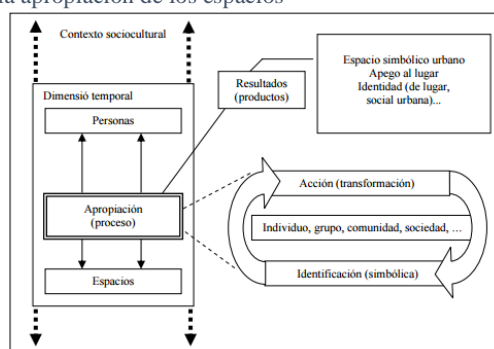
FUENTE: Elaboración propia.

2.4.1. APROPIACION DEL USUARIO CON EL ESPACIO INTERIOR

En la Quinta Salas se pueden reconocer dos procesos de apropiación en simultáneo: La transformación masiva de los espacios íntimos y la adecuación a la cultura o necesidades del usuario. Además, se observa la construcción del espacio comunitario simbólico sobre los pasajes, callejones y la cancha deportiva.

Entendemos que la apropiación del espacio es un proceso por el cual se vinculan las personas y los espacios, dentro de un contexto sociocultural, desde los niveles individual, grupal y comunitario hasta el de la sociedad.

ESQUEMA 135: Esquema de la apropiación de los espacios



FUENTE: La apropiación del espacio, Tomeu Vidal Moranta

La apropiación es aquella que vincula a las personas con el espacio en una misma dimensión temporal que va construyendo un contexto socio-cultural, la apropiación que es también la transformación de los espacios que realiza un individuo, grupo, comunidad o sociedad tiene como resultado un espacio simbólico, el apego al lugar y finalmente la identidad.

En la Quinta Salas se puede apreciar todas escalas del proceso de apropiación del espacio como por ejemplo en el dormitorio de las hijas de la Sra. Juana Huilca, el ámbito más íntimo de la vivienda sufre una transformación del espacio a partir de la acción del empapelado, esta acción transforma el espacio de descanso en un espacio con significados emocionales y claramente identificable para un individuo, es así como la suma de espacios virtuales individuales al interior de un tugurio produce un resultado caótico visualmente que solo puede analizarse desde los niveles de apropiación y las respuestas culturales.

FOTOGRAFÍA 30: Interior de vivienda Sra. Ana Huilca



FUENTE: Fotografía proporcionada por la Gerencia del Centro Histórico

En el espacio colectivo las acciones físicas no son tan legibles como en los espacios íntimos por lo que las transformaciones son más lentas, por ello la apropiación debe medirse en función a la identificación y participación de los pobladores.

2.5. DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS SOCIO – ECONOMICAS DE LA QUINTA SALAS

Para el levantamiento de los datos socio-económicos se elaboró una encuesta validada tomando como referencia el censo de la Quinta Salas realizado a finales del año 2009²⁵.

Con el apoyo de uno de los vecinos más antiguos de la Quinta, nos referimos al Sr. Ramiro Castillo, se procedió al recorrido, análisis del sitio y realización de la encuesta, obteniendo información real sobre la población actual de la Quinta, la cual será registrada en cuadros analíticos para ver cuál es la situación de sus residentes, utilizar dicha información para otorgar un programa acorde a las situaciones actuales y que sirva para mejorar las condiciones de habitabilidad en sus viviendas.

FOTOGRAFÍA 31: Niño en la Quinta



FUENTE: Elaboración propia

2.5.1. ASPECTOS DEMOGRAFICOS DE LOS HABITANTES DE LA QUINTA SALAS

Actualmente en la Quinta Salas habitan un total de 289 personas distribuidas en 99 familias.

- EDAD

Según los resultados de la encuesta la edad que predomina en la Quinta Salas es de la población entre los 21 a 30 años con un 20.77%, seguido por la población de 31 a 40

²⁵ Estudio Socio-económico realizado por la Gerencia del Centro Histórico a cargo de la dirección de José Luis Vargas Gutiérrez, 2009.

años con un 15.22%. Sumados nos da un porcentaje de que el 35.99% es una población de 21 a 40 años. Primando así en la Quinta Salas la población adulta joven.

TABLA 18: Resultado de encuesta - Edad

EDADES	CANTIDAD DE HABITANTES	PORCENTAJE
1 a 10 años	32	11.07 %
11 a 20 años	42	14.53 %
21 a 30 años	60	20.77 %
31 a 40 años	44	15.22 %
41 a 50 años	36	12.46 %
51 a 60 años	31	10.72 %
61 a 70 años	27	9.34 %
71 a 80 años	11	3.81 %
81 a 92 años	6	2.08 %
TOTAL	289 habitantes	100.00 %

FUENTE: Elaboración propia

- SEXO

Según el estudio del total de 289 habitantes se divide en:

TABLA 19: Resultado de encuesta - Sexo

SEXO	CANTIDAD	PORCENTAJE
HOMBRES	148 habitantes.	51.21 %
MUJERES	141 habitantes.	48.79 %
TOTAL	289 Habitantes	100.00 %

FUENTE: Elaboración propia

- NIVEL EDUCATIVO

Según los resultados de la encuesta el nivel educativo que predomina en la Quinta Salas es del nivel de educación secundaria con un 39.79% seguido del nivel Universitario con un 20.06%. Por ende, poco más de la mitad de la población (59.85%) tiene un nivel de educación óptima. Lo que hace una comunicación mucho más fluida y con un nivel de comprensión mayor.

TABLA 20: Resultado de encuesta – Nivel educativo

NIVEL EDUCATIVO	CANTIDAD DE HABITANTES	PORCENTAJE
0	16	5.53 %
SIN EDUCACIÓN	4	1.39 %
INICIAL	4	1.39 %
PRIMARIA	40	13.84 %
SECUNDARIA	115	39.79 %
SUPERIOR NO UNIVERSITARIA	52	18.00 %
SUPERIOR UNIVERSITARIA	58	20.06 %
TOTAL	289	100.00 %

FUENTE: Elaboración propia

- OCUPACION ACTUAL

Según los resultados de la encuesta la ocupación que predomina en la Quinta Salas es de los estudiantes con un 25.30%. Seguido de los trabajadores independientes con un 17.30%. Esto se debe a la edad predominante de los habitantes de la Quinta, es por eso que se debe proyectar nuevos espacios que sean potencializados para la población estudiantil e independiente.

TABLA 21: Resultado de encuesta – Ocupación actual

OCUPACION ACTUAL	CANTIDAD DE HABITANTES	PORCENTAJE
0	16	5.53 %
AMA DE CASA	37	12.80 %
COMERCIANTE	14	4.85 %
EMPELADO (A)	18	6.21 %
ESTUDIANTE	73	25.30 %
INDEPENDIENTE	50	17.30 %
JUBILADO (A)	9	3.11 %
NINGUNA	12	4.15 %
OBREROS	14	4.84 %
OTROS	22	7.61 %
PROFESIONISTA	24	8.30 %
TOTAL	289	100.00 %

FUENTE: Elaboración propia

2.5.2. ASPECTOS DEMOGRAFICOS DE LAS FAMILIAS DE LA QUINTA SALAS

En la Quinta Salas existen actualmente 99 familias las cuales se distribuyen en cuatro sectores como se analizó en el apartado anterior. Según el estudio In-situ realizado para esta investigación revela los siguientes datos:

- FAMILIAS POR SECTOR

El sector A es donde predomina la cantidad de viviendas habitadas con un 46%. Esto se debe a la gran extensión que tiene la cual es proporcional con su resultado.

TABLA 22: Resultado de encuesta – Familias por sector

SECTOR	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
SECTOR A	46	46 %
SECTOR B	22	22 %
SECTOR C	22	22 %
SECTOR D	9	10%
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

- LUGAR DE PROCEDENCIA DE LAS FAMILIAS

El arraigo al lugar es algo muy importante para la determinación del proyecto, como repetimos la Quinta Salas no tiene un valor arquitectónico ni de monumento, pero si tiene un valor de historia y memoria para un gran número de personas. Es por ello que estas deben sentirse identificadas al lugar creando un sentido de pertenencia con la ciudad y sobretodo con la Quinta. El 77% de los habitantes son de la ciudad, y muchos se sienten orgullosos de haber nacido en la Quinta.

TABLA 23: Resultado de encuesta – Lugar de procedencia

OCUPACION ACTUAL	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
APURIMAC	6	6 %
AREQUIPA	77	78 %
AYACUCHO	1	1 %
CUSCO	6	6 %
ICA	1	1 %
LIMA	2	2 %
MADRE DE DIOS	1	1 %
PUNO	4	4 %
TACNA	1	1 %
TOTAL	99	100

FUENTE: Elaboración propia

- ESTADO CIVIL DE LOS JEFES DE FAMILIAS:

En la Quinta Salas predominan las familias que están casadas con un 33%. Ante esto podríamos precisar que ellos buscan la estabilidad y tranquilidad de sus familias para permanecer en un lugar que le brinde las condiciones de seguridad y de tenencia de un espacio propio.

TABLA 24: Resultado de encuesta – Estado civil de las familias

ESTADO CIVIL	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
CONVIVIENTE	19	19 %
VIUDO	7	7 %
SEPARADO	15	15 %
DIVORCIADO	4	4 %
CASADO	32	33 %
SOLTERO	22	22 %
TOTAL	99	100

FUENTE: Elaboración propia

- NIVEL DE INSTRUCCIÓN DE LOS JEFES DE FAMILIA

Los jefes de familia de cada una de las viviendas de la Quinta Salas poseen cierto nivel de instrucción, este dato servirá para orientar las posibles funciones o responsabilidades que los jefes de familia puedan aportar al proyecto de renovación. Los de educación

secundaria predominan en con un 40% seguido de los que pertenecen a la educación no universitaria con un 25%.

TABLA 25: Resultado de encuesta – Nivel de instrucción de los jefes de familia

NIVEL DE INSTRUCCION	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
SIN NIVEL	2	2 %
PRIMARIA	16	16 %
SECUNDARIA	39	40 %
SUPERIOR NO UNIVERSITARIA	25	25 %
SUPERIOR UNIVERSITARIA	17	17 %
TOTAL	99	100

FUENTE: Elaboración propia

• NUMERO DE INTEGRANTES POR FAMILIA

Es importante conocer cuál es el tipo de familia que predomina en la Quinta Salas, es por ello que según el análisis demográfico el 30% de las familias cuentan con 3 integrantes, seguido de un 24 % que viven solos y por último un 19% que vive en parejas. Esto quiere decir que el 43% de las personas que viven en la Quinta Salas viven solos o en pareja. Un dato importante y a tomar en cuenta al diseño del proyecto de renovación de la vivienda en la Quinta.

TABLA 26: Resultado de encuesta – Número de integrantes por familia

NUMERO DE INTEGRANTES	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
1	24	24 %
2	19	19 %
3	29	30 %
4	16	16 %
5	6	6 %
6	5	5 %
TOTAL	99	100

FUENTE: Elaboración propia

• NUMERO DE HABITACIONES POR FAMILIA

Los resultados son los siguientes: El 34% de las familias viven en viviendas de una sola habitación, seguido por un 31 % de familias que viven en viviendas con dos y tres habitaciones.

TABLA 27: Resultado de encuesta – Número de habitaciones

NUMERO DE HABITACIONES	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
VIVIENDA CON 01 HABITACION	33	34 %
VIVIENDA CON 2 HABITACIONES	31	31 %
VIVIENDA CON 3 HABITACIONES	31	31 %
VIVIENDA CON 4 HABITACIONES	2	2 %
VIVIENDA CON 5 HABITACIONES	2	2 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

- VIVE PERMANENTEMENTE EN LA QUINTA

Del universo total de familias en la Quinta Salas se establece que el 93% vive permanentemente en la Quinta y un 7% usa la vivienda de la Quinta de forma esporádica, ya sea por viajes, trabajo fuera de la ciudad o porque cuenta con otra vivienda además de esta.

TABLA 28: Resultado de encuesta – Vive permanentemente en la Quinta Salas

VIVIENDA	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
VIVE PERMANENTEMENTE	92	93 %
NO VIVE PERMANENTEMENTE	7	7 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

- PERTENECE A UNA ORGANIZACIÓN SOCIAL

Los resultados indican que existe un gran número de familias que no pertenecen ni han pertenecido a una organización social, lo cual significa que el 74% de las familias no se siente identificado hacia ninguna institución sea dentro o fuera de la Quinta Salas.

TABLA 29: Resultado de encuesta – Pertenecer a una organización social

VIVIENDA	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
SI PERTENECE	26	26 %
NO PERTENECE	73	74 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

2.5.3. ASPECTOS ECONOMICOS DE LAS FAMILIAS DE LA QUINTA SALAS

- NIVEL DE INGRESO ECONOMICO FAMILIAR

Cada familia en la Quinta Salas registra un ingreso económico mensual diferenciado. El 36% de las familias tienen un ingreso equivalente a un sueldo mínimo y un sueldo mínimo y medio. Mientras que un 49 % de ellas gana menos de un sueldo mínimo, es decir que casi la mitad de las familias en la Quinta subsisten día a día con un presupuesto limitado.

TABLA 30: Resultado de encuesta – Nivel de ingreso familiar

NIVEL DE INGRESO	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
MENOS DE 200 SOLES	4	4 %
200 a 450 SOLES	16	16 %
451 a 900 SOLES	29	29 %
901 a 1400 SOLES	35	36 %
1401 a 1900 SOLES	15	15 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

- PAGO DE ALQUILER

El costo del alquiler en los viviendas y habitaciones de la Quinta Salas es muy bajo, los costos mensuales de alquiler llegan a costar hasta los S/.50.00 soles mientras que un 23 % de las familias no paga alquiler, esto debido a los constantes problemas judiciales por la tenencia de la Quinta Salas dejando a la libre ocupación a sus habitantes.

TABLA 31: Resultado de encuesta – pago de alquiler

INVERSION EN ALQUILER	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
1 S/.10.00 SOLES	9	9 %
S/.11.00 a S/.20.00 SOLES	22	22 %
S/.21.00 a S/.30.00 SOLES	29	30 %
S/.31.00 a S/.50.00 SOLES	16	16 %
NO PAGA ALQUILER	23	23 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

- PAGO DE SERVICIOS BASICOS

El promedio que una familia gasta mensualmente en los servicios básicos para el uso diario son los siguientes:

TABLA 32: Resultado de encuesta – Pago de servicios básicos

PAGO DE SERVICIOS	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
MENOS DE S/.29.00 SOLES	9	9 %
S/.30.00 a S/.50.00 SOLES	48	49 %
S/.51.00 a S/.100.00 SOLES	36	36 %
S/.101.00 a S/.150.00 SOLES	3	3 %
S/.150.00 SOLES A MAS.	3	3 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

2.5.4. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE LAS FAMILIAS DE LA QUINTA SALAS

- AGUA

EL 35% de las familias no cuenta con un suministro de agua propio directo en sus domicilios, es por ello que tiene que ser compartido con los demás vecinos que se encuentran en similares condiciones, siendo esto un grave problema para las condiciones de higiene en los habitantes de la Quinta Salas.

TABLA 33: Resultado de encuesta – Factibilidad de agua en domicilio

VIVIENDA	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
FAMILIAS CON AGUA PROPIA	35	35 %
FAMILIAS SIN AGUA PROPIA	64	65 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

- **DESAGUE**

Igualmente, el 71% de las familias no cuentan con un desagüe propio en sus viviendas. Es por ello la razón de la existencia de más de 30 baños públicos siendo este un grave accionar frente a las condiciones de salubridad y de higiene para sus habitantes, poniendo en riesgo su salud ante las posibilidades de contagio y de contraer enfermedades o infecciones.

TABLA 34: Resultado de encuesta – Factibilidad de desagüe en domicilio

VIVIENDA	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
VIVIENDAS CON DESAGUE	29	29 %
VIVIENDAS SIN DESAGUE	70	71 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

- **LUZ**

Las familias de la Quinta Salas cuentan casi en su totalidad con él con el servicio de luz en sus viviendas, ya sea de una manera legal con la empresa de servicios o de forma ilegal a través de los vecinos.

TABLA 35: Resultado de encuesta – Factibilidad de luz en domicilio

VIVIENDA	CANTIDAD DE FAMILIAS	PORCENTAJE
VIVIENDAS CON LUZ	97	98 %
VIVIENDAS SIN LUZ	2	2 %
TOTAL	99	100 %

FUENTE: Elaboración propia

2.6. DETERMINACION DE LOS VALORES INMATERIALES DE LA QUINTA SALAS

2.6.1. IDENTIDAD CULTURAL EN LA QUINTA SALAS

La Quinta Salas está presente en la historia de la ciudad de Arequipa y sus tradiciones no pueden ser dejadas de lado. Este es un barrio conformado hace más de 60 años, en los cuales se han guardado experiencias, anécdotas e historias que los hace partícipe de la identidad colectiva por su origen y el lugar donde residen.

Esta identidad fue formada por cada una de las 99 familias que residen en la Quinta, a través de la convivencia diaria entre vecinos, de sus festividades, de sus verbenas, de sus clubes y competencias deportivas. Todo esto que se ha dado a lo largo de más de medio siglo y ha servido para mantener unida a la comunidad.

La cultura se puede entender como la información y habilidades que posee el ser humano, es entonces que entendemos a la cultura de la Quinta Salas representada de

una manera fuerte y con identidad. Así mismo existen diferentes modos de comportamiento y expresiones culturales presentes en la Quinta Salas.

2.6.2. CREENCIAS Y TRADICIONES EN LA QUINTA SALAS

La inundación producto del desborde del río chili en el año 1989 fue un punto clave en la historia de la Quinta Salas, empezó a ser conocida como “El Castillo del diablo”, a raíz de las historias de miedo y mitos se entretejían en sus pasajes laberínticos. Historias como la del hombre alto con traje negro y ojos rojos el cual caminaba por la Quinta arrastrando cadenas, cual diablo caminando por su castillo. Este tipo de cuentos aún se siguen contando hoy en día.

El apelativo de “Castillo del diablo” no es solo por los cuentos y mitos sino también porque fue refugio de delincuentes que durante muchos años usaron los pasajes laberínticos de la Quinta Salas para sus actos delictivos, volviendo la inseguridad una característica del lugar. De esta forma hacían ver de una manera equivocada la imagen de los habitantes de la Quinta con la comunidad del centro histórico.

A la Quinta Salas también se le ha conocido como “La ciudad perdida”, en alusión a un incidente protagonizado por periodistas y de muchas personas que al ingresar al lugar terminaban pérdidas entre los pasadizos, entradas y salidas que para cualquier persona que ingresa por primera vez resulta ser, efectivamente, un laberinto (Vargas, 2009).

Sin embargo, la Quinta Salas también conlleva aspectos positivos, dentro del inmueble se desarrollan tradiciones y costumbres del lugar.

- **FIESTA DE LA CRUZ**

El sector de intervención se caracteriza por importancia de las festividades colectivas, una de ellas es la Fiesta de la Cruz la cual es una actividad religiosa que se realiza en el mes de mayo dentro de la Quinta Salas. Cada año se elige a un devoto para que pueda organizar la fiesta y seguir con esta tradición de manera ininterrumpida.

Las misas se realizan en el patio central “El Angelito” ese lugar abierto y recreativo se vuelve un espacio de fe y unión entre familias, procediendo luego al recorrido de la cruz por todos los rincones y pasajes de la Quinta Salas.

- **CLUB SPORTING MORAL:**

Fundado el 15 de agosto de 1954 como un equipo de fútbol, su nombre inicial fue el de Sporting Salas, en honor al constructor de la Quinta Salas, luego cambia su nombre a

Sporting Moral en el año de 1961 para poder competir en eventos deportivos de básquetbol de la ciudad.

Fueron campeones durante 5 años consecutivos, otorgando títulos y también figuras importantes al deporte nacional como el capitán de la selección peruana de básquet del Perú, el deportista Simón Paredes.

El Club Sporting Moral se volvió un emblema, tradición e identidad de la Quinta Salas y orgullo para los residentes más antiguos que hasta el día de hoy se organizan para practicar este deporte, cada domingo al mediodía en la cancha del Barrio Obrero.

2.6.3. EL COLOR DE LA QUINTA SALAS COMO CAMBIO DE IMAGEN

La Quinta Salas a lo largo del tiempo fue un conjunto de viviendas donde se expresaban las distintas formas de habitar, la diversidad de su tipología familiar y las alternativas constructivas tanto en la técnica como en la materialidad. Cada vivienda de acuerdo a los materiales que fue construida aportaba un color al conjunto, volviéndose este un espacio heterogéneo de materiales y por consiguiente policromo a nivel de imagen.

El Club Sporting Moral asigna el color azul para sí mismo y este es asumido por los miembros de la comunidad tomándolo como propio, generando que los vecinos se sientan identificados con su Quinta Salas, de esta forma se le otorga un valor de identidad muy alto el cual relaciona el recuerdo y la memoria de los antiguos habitantes. Para el año 2013 el programa profesional de Arquitectura de la Universidad Católica de Santa María intervino en la Quinta Salas con diversas actividades y talleres, los cuales buscaban la apropiación de los residentes en sus espacios colectivos y mejorar las relaciones vecinales en la Quinta Salas. También se realizó un cambio físico espacial a través del color, proponiendo que este sea el medio para que los residentes vuelvan a sentirse identificados con su lugar de vivienda y darle una nueva imagen a la Quinta Salas.

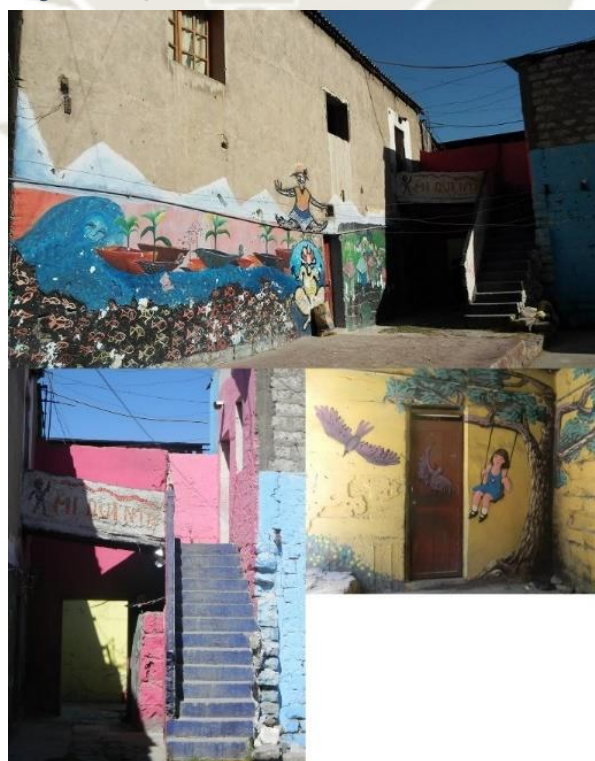
A modo de conclusión, el color en la vivienda genera identidad cultural y el color en el barrio representa la personalidad de un conjunto de familias, otorgando imagen urbana a la ciudad, dándole identidad al lugar y pertenencia en el ambiente urbano.

FOTOGRAFÍA 32: Nueva imagen de la Quinta



FUENTE: Elaboración propia

FOTOGRAFÍA 33: Nueva imagen de la Quinta 2



FUENTE: Elaboración propia

2.7. SINTESIS TEMATICA DEL ANALISIS INTEGRAL DE LA QUINTA SALAS

- La Quinta Salas es un habitante más, como Don Ubaldo Huilca, Doña Isabel Castillo o Agustín Merma. Es un personaje que también envejeció junto a ellos y junto a la ciudad, pero manteniendo su identidad cultura.
- La Quinta Salas nos narra su historia a través de la vivencia del espacio, con el color sobre sus paredes viejas, con los bloques de sillar que sostienen las viviendas, con el acero que escapa del estuque y evidenciando el paso de los años, las técnicas que tuvo y las manos de los constructores empíricos que lo desarrollaron. La luz sobre los materiales pone en evidencia todo ese relato y lo corrobora.
- El usuario puede experimentar la fenomenología en un recorrido desde Moral a la Av. La Marina. No existe en la ciudad un lugar como la Quinta Salas tan lleno de identidad y memoria colectiva.
- La Quinta Salas no tendrá un valor arquitectónico ni monumental, pero si tiene un gran valor simbólico, histórico y de paisaje cultural. Esta Quinta incide de alguna manera en el centro histórico de la ciudad pues es una parte importante del tejido urbano que puede definir un rol en la ciudadanía.
- La comunidad de la Quinta Salas persistió en el tiempo mediante sus costumbres y tradiciones, las que perduraron hasta la actualidad, pero como toda comunidad a lo largo de los años va perdiendo poco a poco esos vínculos. El objetivo es regenerar ese sentido de comunidad, que siempre fue una característica de la Quinta Salas y que por el deterioro del inmueble esos lazos de identidad y personalidad están desapareciendo.
- Luego del análisis exhaustivo de la infraestructura degradada de la Quinta Salas y sus bajas condiciones de habitabilidad, se concluye que el inmueble posee series deficiencias que podrían poner en riesgo la integridad de su población. Es por ello que una intervención de renovación urbana en el tugurio es primordial para salvaguardar a la población residente y mantener con vitalidad el centro histórico, evitando su progresivo deterioro. Esta renovación se debe dar, pero sin perder las características y la memoria colectiva que por muchos años se formó en la Quinta Salas.

CAPÍTULO X: RESULTADOS PRACTICOS - PROPUESTA URBANA

En el presente capitulo se presentará los resultados prácticos de la propuesta y como esta se relaciona de manera urbana con el centro histórico de la ciudad de Arequipa. Analizando los principales equipamientos, usos de suelo y aspectos urbano arquitectónicos que debemos tener en cuenta para que la propuesta de vivienda se articule de manera correcta.



ESQUEMA 136: Análisis FODA



FUENTE: Elaboración propia

I. PROPUESTA URBANA

1. USO DE SUELOS

1.1. VIVIENDA

Se propone vivienda en bloque de 3 y 5 pisos, para poder alcanzar la densidad más alta posible sin alterar el contexto inmediato. Orientando las viviendas al norte para un mayor aprovechamiento bioclimático.

ESQUEMA 137: Usos de suelo residencial con la propuesta de intervención



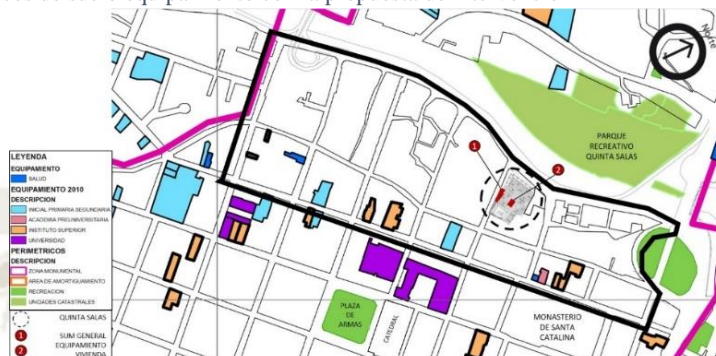
FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia

1.2. EQUIPAMIENTOS

El proyecto a intervenir beneficiará a una población aproximada de 400 habitantes, los cuales contarán con diversos equipamientos existentes a su disposición. En tanto la propuesta arquitectónica del conjunto desarrollará dos equipamientos en beneficio de la comunidad. El equipamiento 1 denominado SUM QUINTA SALAS, podrá ser usado tanto por la población residente como por los habitantes del centro histórico o visitantes y el equipamiento 2 emplazándose al interior del lote, contará con múltiples espacios para actividades variadas, solo siendo de uso de la población residente para no alterar

la tranquilidad de los vecinos, manteniendo los dominios público y privado muy bien delimitados.

ESQUEMA 138: Usos de suelo equipamiento con la propuesta de intervención



FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia

1.3. ESPACIOS COMERCIALES

Los comercios propuestos son de tipo Comercio Zonal (CZ) y se ubicaran en la parte perimetral del conjunto a la idea de un gran zócalo que proteja a las viviendas. El comercio propuesto es para pequeños espacios que pueden servir como bodegas, tiendas cafeterías etc. Que puedan dar una inyección económica no solo al proyecto Quinta Salas sino al sector de tratamiento.

1.4. OFICINAS Y CO-WORKING

El proyecto debe ser polifuncional es por ello que la propuesta de la implantación de comercio y oficinas se complementara con la función habitacional del conjunto, desarrollando las actividades a la avenida La Marina y la calle Moral. Los espacios de oficinas se ubican sobre el zócalo comercial y tendrá la misma función económica y funcional en el proyecto.

ESQUEMA 139: Usos de suelo comercial con la propuesta de intervención



FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia

1.5. USOS DE SUELO CON PROPUESTA DE INTERVENCION

ESQUEMA 140: Usos de suelo con propuesta de intervención



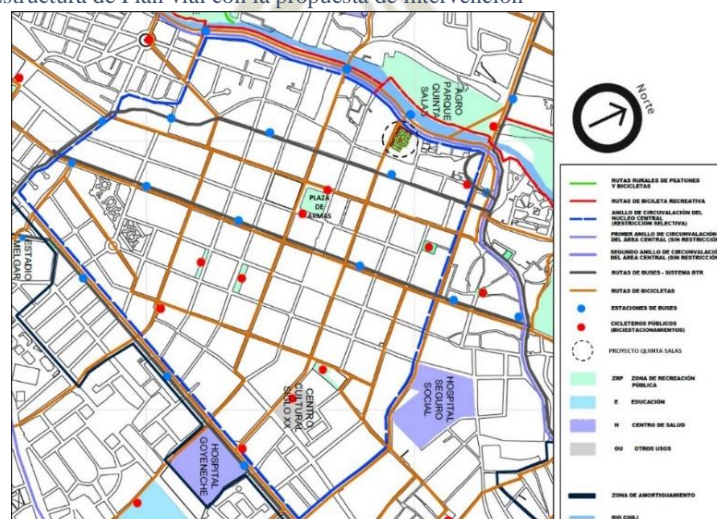
FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia

2. ESTRUCTURA VIAL

El plan maestro del centro histórico y zona de amortiguamiento propone para el año 2027 el siguiente Plan vial en el cual se busca la recuperación y ordenamiento para una mejor transitabilidad y movilidad de la ciudadanía.

Se debe promover la reestructuración del transporte público y privado, primero con una correcta delimitación de un anillo de circunvalación del área central de la ciudad, liberando al centro histórico del transporte pesado, protegiendo nuestro patrimonio de los conflictos vehiculares que ocasiona el parque automotor, coordinando con las instituciones involucradas para el mejoramiento del servicio y tráfico vehicular. Y segundo dando un uso predominante a la ciclista y al peatón, esto se puede apreciar en la propuesta de línea naranja donde articula de una forma hasta los extremos del anillo de circunvalación central.

ESQUEMA 141: Estructura de Plan vial con la propuesta de intervención



FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia.

3. DELIMITACION DE VIAS

En el área de intervención se emplea la propuesta del plaMcha para el año 2027, donde las vías principales con mayor presencia son las vías peatonales, vías peatonales compartidas (peatón + auto), vía peatonal compartida (peatón + bicicleta) y vía mixta (bicicleta + auto). En conclusión, se planifica para el futuro un proyecto de rehabilitación urbana donde el peatón y la bicicleta tenga un mayor protagonismo en el centro histórico.

Así mismo, en el presente proyecto de tesis se plantea la integración de una nueva vía peatonal compartida (peatón + bicicleta), la cual será otorgada a la ciudad para mejorar los sistemas de conexión que se han ido perdiendo durante los últimos años.

ESQUEMA 142: Delimitación de las vías con la propuesta de intervención



FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia

4. TENSORES URBANOS Y NODOS

El plan maestro del centro histórico (plaMcha 2017-2017), indica una serie de propuestas programáticas de proyectos específicos que buscan la conservación, mantenimiento y restauración del patrimonio arquitectónico como interés público. En el centro histórico existe una serie de inmuebles y edificaciones históricas que se encuentran subutilizados y en abandono, como es el caso de la Ex cárcel siglo XX, la estación del tren y el antiguo hospital Goyeneche de estilo neogótico. Estos inmuebles deben de anteponer su conservación con políticas adecuadas de crecimiento y revitalización, manteniendo los usos afines de carácter social, cultural y económico que sirvan como un impulso en el desarrollo del centro histórico. Ante esta situación, el presente proyecto de tesis aplica las propuestas de intervención del “Centro cultural Siglo XX” en el predio de la ex cárcel, la propuesta de intervención del “Parque museo La Estación”, ubicado en la antigua estación del tren de la calle Tacna y Arica, y también la restauración del antiguo hospital Goyeneche, el cual tiene una antigüedad aproximada de cien años, para poder otorgarle un uso cultural como un posible museo de la medicina peruana y de esta forma poner en valor dicho edificio histórico.

En definitiva, la propuesta urbana del proyecto de tesis propone crear un eje principal o eje cultural desde el nodo principal “Agro parque Quinta Salas” al nodo “Museo Hospital Goyeneche” pasando por el nodo “Centro cultural Siglo XX”, teniendo al proyecto de vivienda Quinta Salas como un elemento clave e integrador de este gran eje cultural.

Finalmente, a modo de ramificaciones se unen a este eje cultural, tensores locales los cuales servirán como una conexión de los nodos secundarios (equipamientos urbanos importantes del centro histórico) con el proyecto de rehabilitación urbana.

Se puede concluir que el proyecto de vivienda Quinta Salas será parte importante de esta red de equipamientos y servicios, generando mayores vínculos de conexión de la población residente con el centro histórico, mejorando las conexiones y la calidad del tejido urbano del centro de la ciudad.

ESQUEMA 143: Tensores urbanos y su conexión con los nodos



FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia

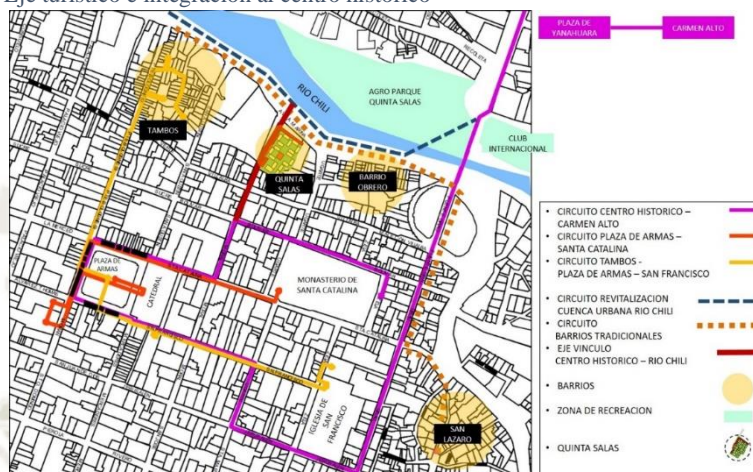
5. EJES TURISTICOS

El proyecto de renovación de la Quinta Salas no solo será integrante de un eje cultural, sino también de un eje y circuito turístico. El conjunto al estar ubicado en un área patrimonial servirá de nexo o vínculo entre el río chili y el centro histórico, haciendo la función de un puente urbano que permitirá al proyecto de vivienda integrarse a la cuenca urbana del río chili y generar también un circuito de barrios tradicionales, a lo largo de la avenida La Marina, integrando los tambos históricos, barrio obrero, Quinta Salas y culminando en el barrio tradicional de San Lázaro.

En conclusión, la parte comercial del proyecto polifuncional de la Quinta Salas se verá beneficiado económicamente por el sector turismo, siendo parte integrante de este circuito turístico y generando plusvalía en el predio. Sumando a esto, el tratamiento paisajista a lo largo

de toda la cuenca del río chili y la unión de barrios tradicionales generara paralelamente una inyección económica en el sector.

ESQUEMA 144: Eje turístico e integración al centro historico



FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia.

6. PROYECTOS DE RENOVACION URBANA – LINEAMIENTOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO

El plan maestro del centro histórico, elaborado por parte de la municipalidad provincial de Arequipa, establece distintas propuestas programáticas para mejorar las condiciones cualitativas del Centro histórico y el área patrimonial de la ciudad, estableciendo programas y proyectos de rehabilitación de vivienda como la rehabilitación de la Quinta Salas. También establece proyectos de vialidad y transporte como la remodelación de la Av. La Marina.

En definitiva, estos son programas ya planteados, estudiados y planificados por la gerencia del centro histórico, que serán desarrollados a un mediano plazo. En el proyecto de tesis se abordará de forma integral la renovación de la Quinta Salas, dejando la remodelación de la Av. La marina como un lineamiento de cómo sería la intervención a futuro.

ESQUEMA 145: Propuestas programáticas para renovación urbana

PROYECTOS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA		PROYECTOS DE VIALIDAD Y TRANSPORTE	
<p>PROYECTO RV-01: REHABILITACIÓN DE LA QUINTA SALAS (CALLE DEL DIABLO)</p> 		<p>PROYECTO VT-01: REMODELACIÓN AV LA MARINA</p> 	
ÁREA DE APLICACIÓN	Ubicación	ÁREA DE APLICACIÓN	Ubicación
	Superficie		Superficie
DESCRIPCIÓN		DESCRIPCIÓN	
OBJETIVO			
RESULTADOS ESPERADOS			
GRUPO META			

FUENTE: Imagen PlaMcha 2017-2027, modificación elaboración Propia.

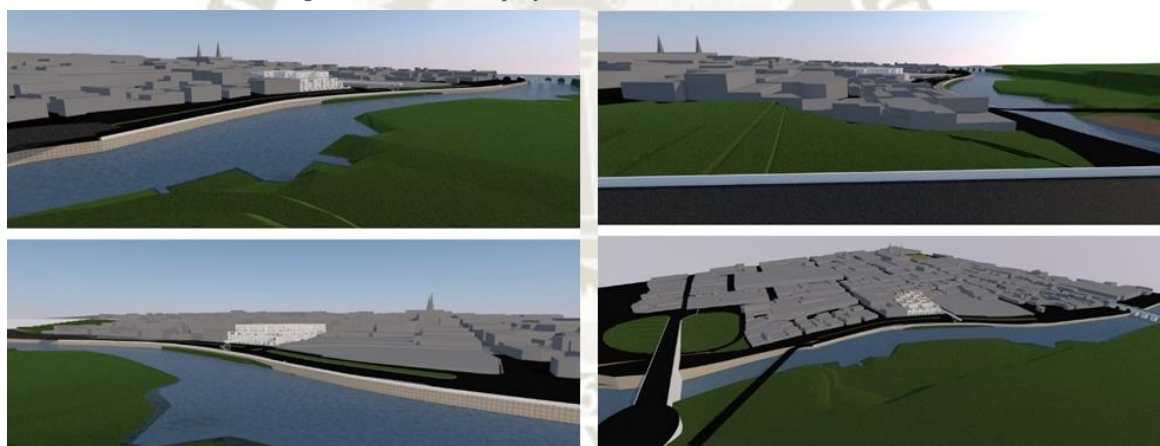
7. LEGIBILIDAD URBANA

La presente propuesta de intervención de vivienda social en media altura, pretende integrarse con su contexto, no busca sobresalir del resto como un hito, sino más bien mantener la altura de un perfil predominante existente y respetar las cualidades urbanas del tejido histórico.

El proyecto podrá adaptarse al lugar y al terreno gracias a una pendiente topográfica pronunciada, manteniendo las cualidades paisajistas que caracteriza el centro histórico, buscando la implantación de una propuesta de vivienda de alta densidad en media altura sin desconfigurar el área patrimonial.

El proyecto a nivel urbano tendrá comunicación con los demás barrios tradicionales circundantes, vinculará el centro con el río chili potencializando su cuenca en todo el recorrido, aportando una inyección económica en el sector. Así mismo se busca que esta propuesta sea el inicio para muchos más proyectos de vivienda en predios subutilizados y punto de quiebre en la inserción de la vivienda de interés social en centros históricos.

IMAGEN 7: Render de legibilidad urbana del proyecto de vivienda

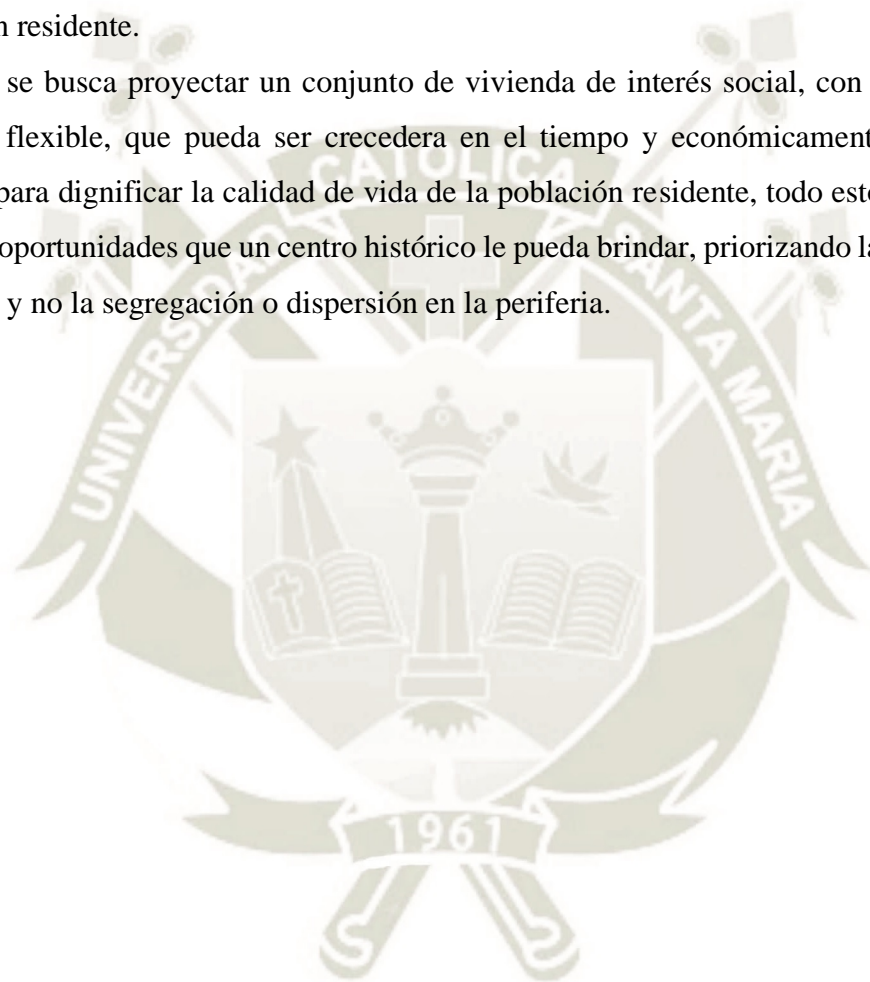


FUENTE: Elaboración Propia.

CAPÍTULO XI: RESULTADOS PRACTICOS -PROPUESTA ARQUITECONICA

En el presente capítulo se presentará los resultados prácticos de la propuesta arquitectónica de renovación urbana para las familias residentes del predio. Estos resultados se desarrollarán por cada ámbito de intervención y en comparativa con los valores de memoria urbana de la Quinta Salas. Como resultado final se dará la renovación de la Quinta con un proyecto polifuncional que integre vivienda, comercio y oficinas, dentro de un centro histórico y manteniendo a la población residente.

También se busca proyectar un conjunto de vivienda de interés social, con una tipología de vivienda flexible, que pueda ser crecedera en el tiempo y económicamente viable para el usuario; para dignificar la calidad de vida de la población residente, todo esto sin alejarlos de la red de oportunidades que un centro histórico le pueda brindar, priorizando la integración con la ciudad y no la segregación o dispersión en la periferia.



I. GENERALIDADES

IMAGEN 8: Render Plot plan, propuesta de vivienda social en la Quinta Salas.



FUENTE: Elaboración Propia

1. PREMISAS GENERALES DE DISEÑO

1.1. POLIFUNCIONAL

Se debe proponer un conjunto polifuncional, esto quiere decir que en un mismo lote compartan las funciones residenciales, de equipamientos, comercio y oficina. Estos usos polifuncionales crearan vínculos entre sí, con actividades heterogéneas, para una mayor diversidad y sea un espacio vivo en un centro histórico que poco a poco pierde vitalidad.

1.2. ESPACIO COLECTIVO

La propuesta buscara la potencialización de los espacios colectivo o espacios comunitarios, logrando de esta forma una mejor vida en comunidad, donde los vecinos de la Quinta Salas puedan encontrarse y disfrutar de un espacio abierto antes de ingresar a sus viviendas. Para esto se tendrá un aumento del área libre que estipulan los parámetros urbanos, considerándolos necesarios para la vida plena del siglo XXI.

1.3. MEDIA ALTURA Y ALTA DENSIDAD

Uno de los principales problemas que aqueja el centro histórico es la despoblación que viene sufriendo durante los últimos años, es por ello que se debe apuntar al alcance de una alta densidad habitacional, para que más población pueda venir y habitar el centro histórico, esto sin dejar de lado que la altura de edificación deba mantener una altura media para poder justificar y alcanzar dicho aumento poblacional, pero sin perder la escala domestica ni alterar el entorno o contexto urbano histórico.

1.4. VIVIENDA DINAMICA Y VIVIENDA FLEXIBLE

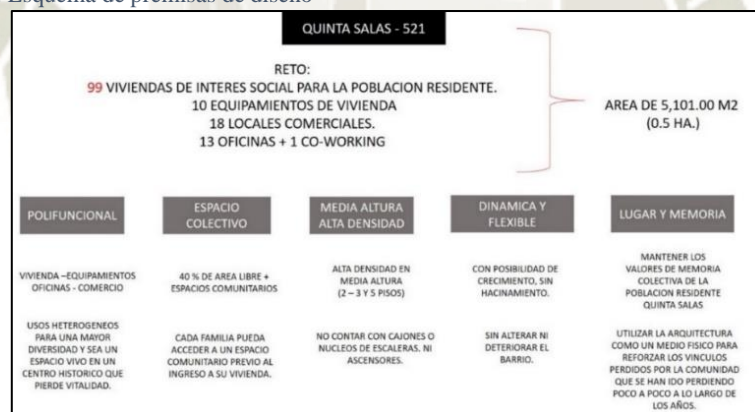
El crecimiento poblacional y los cambios en las estructuras familiares hace que se piense la vivienda del siglo XXI como vivienda dinámica, es decir que pueda tener procesos de crecimiento ante nuevas circunstancias que sean requeridas por los usuarios. Así también que la vivienda sea flexible, adaptándose a los cambios funcionales internos que le otorguen las familias.

Todos estos procesos se desarrollarán sin deteriorar el barrio, ni alterar la imagen de conjunto.

1.5. LUGAR Y MEMORIA

La propuesta para una nueva vivienda en la Quinta Salas mantendrá en gran medida, los valores de memoria colectiva de la población residente. Si bien es un conjunto de vivienda contemporáneo, este no deberá olvidar los elementos característicos que hicieron a la Quinta Salas un lugar único en el centro histórico y respetar dichos valores que se han ido formando durante más de 50 años.

ESQUEMA 146: Esquema de premisas de diseño



FUENTE: Elaboración Propia

2. CONCEPTO – IDEA MATRIZ

2.1. LA VIDA EN COMUNIDAD – EL ENCUENTRO Y LA INTEGRACION

La vivienda colectiva debe apuntar a mejora la vida en comunidad, solucionar los problemas sociales del sector y utilizar la arquitectura como un medio físico para reforzar los vínculos perdidos por la comunidad que se han ido perdiendo poco a poco a lo largo de los años.

Por ello se propone un conjunto habitacional cuyo propósito principal es el encuentro de los vecinos y la vida de barrio que se desarrolla desde el ingreso al predio hasta la

privacidad de su vivienda. Donde los espacios colectivos son piezas fundamentales en la integración comunal, son lugares de intercambio y de sentido barrial.

El proyecto brinda a los vecinos viviendas de calidad, que son flexibles y crecederas en su mayoría, todas organizadas en torno a un espacio central o espacio comunitario, donde se desenvolverán las actividades de cada una de estas unidades habitacionales. Por estas razones el conjunto se desarrolla al interior de la manzana con apoyo de equipamientos comunitarios para el uso y disfrute de los vecinos, siendo flanqueados perimetralmente por el comercio zonal y las oficinas, desarrollando sus actividades comerciales hacia la avenida La Marina y la calle Moral. Generando así una importante inyección en la economía no solo del proyecto integral, sino en beneficio de la economía de las familias residentes, logrando de esta forma tener la posibilidad de mejorar su calidad de vida con una vivienda digna y que pueda ser utilizada como una herramienta para salir de la pobreza, elevando la plusvalía del predio y accediendo a mejores beneficios socio económicos.

La concepción del proyecto de tesis toma como influencia el difundido programa cómico mexicano “El Chavo del 8” que fue muy popular a nivel mundial a inicios de la década de los 70’, en dicho programa se cuenta la vida diaria de los personajes de la serie, cada uno de estos personajes narra una historia diferente, con estructuras familiares, niveles culturales, económicos y sociales distintos entre sí; pero que comparten algo en común y es el uso del patio de la vecindad, el espacio colectivo antes de ingresar a sus viviendas, este patio común tiene la función de reforzar la vida en comunidad, la integración y comunicación de los vecinos de la vecindad, desarrollando en este espacio colectivo distintas actividades como la festividad de la buena vecindad.

La vida en comunidad se desarrolla dentro de la vecindad y para ingresar a ella se atraviesan distintos espacios de transición que van separando lo público de la calle con lo privado de la vivienda. De este modo también el comercio representado con el puesto de aguas frescas del chavo se ve expuesto hacia la vía pública, entendiendo la idea principal de la calle como un dinamizador de la economía y que esta actividad debe permanecer y establecerse de una manera externa para no interrumpir ni alterar la vida interior de barrio.

Luego de más de 45 años, desde el primer capítulo del chavo del 8 hasta el día de hoy nos sigue dejando enseñanzas de unión vecinal, como es que los usuarios con sus semejanzas o diferencias pueden generar vínculos de afecto entre los vecinos. Esto y muchas cosas más nos sirven como base para formar y entender la idea de la vida en comunidad.

IMAGEN 9: Panel fotográfico chavo del 8 y la buena vecindad



FUENTE: Elaboración Propia

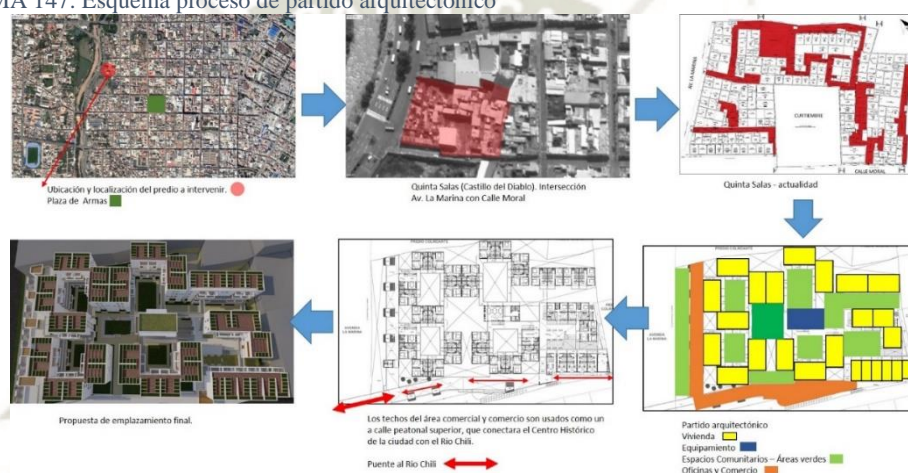
3. PARTIDO ARQUITECTONICO

El proyecto nace por la necesidad de solucionar el problema habitacional de una población finita de 99 familias, las cuales viven en situación precaria en el tugurio habitacional Quinta Salas. Luego del análisis físico espacial que se realizó en el lugar, se llega a la conclusión que el predio no cuenta con las condiciones adecuadas para el desarrollo de la vida plena y en comunidad, el sistema estructural se encuentra en condiciones muy deterioradas y la calidad de los ambientes no son las adecuadas para la habitabilidad al no contar con los servicios básicos de agua y desagüe propios, siendo un peligro para la salubridad de las familias. Sumado a esto, la construcción actual es susceptible a posibles derrumbes producto del deterioro de su infraestructura ante un posible gran terremoto que afecte la ciudad poniendo en riesgo la integridad de la población residente. Para finalizar con lo expuesto, el bajo nivel socio económico no puede ser motivo para desligarnos de la integridad y bienestar de esta población, son ciudadanos con los mismos derechos que cualquiera, sobre todo el derecho a una vivienda de calidad sin apartarlos de las oportunidades que ya tienen en su lugar de residencia.

La primera aproximación del proyecto será la integración de la vivienda con el espacio colectivo, este espacio será configurado por la propuesta arquitectónica formando patios de expansión, los cuales se articulan entre sí a través de una gran plaza principal la cual se encuentra en la parte central del conjunto. Las unidades habitacionales se emplazan al norte, para un mejor aprovechamiento de la luz natural y una buena ventilación en dos de sus frentes.

La topografía es fundamental en el desarrollo del proyecto, el predio de la Quinta Salas maneja una diferencia de nivel aproximada de 7.00 metros desde la Av. La Marina que es el punto 0.00 y la calle Moral en pendiente positiva alcanzando los mencionados 7.00 metros. Dado esto, la propuesta del zócalo comercial que da a la calle moral se adecuará a la topografía existente, no alterando su morfología y proponiendo el uso del techo de las oficinas como una calle o vía aérea peatonal adicional al proyecto, esta será usada como una conexión o vínculo entre el centro histórico y el Río Chili, sirviendo a la vez como acceso al conjunto de viviendas y a los comercios locales.

ESQUEMA 147: Esquema proceso de partido arquitectónico



FUENTE: Elaboración Propia

La tipología del conjunto se desarrollará en bloques adosados y en hilera, estos bloques se agrupan formando un espacio abierto al medio el cual servirá como lugar de encuentro comunitario y de ingreso a las viviendas del grupo de familias que se ubiquen en esa área, generando hábitat colectivo y comunidad dentro de cada bloque.

En los niveles superiores, el ingreso también se da por la parte interior del bloque, pero a través de calles aéreas y puentes, donde las familias se pueden encontrar antes de ingresar a sus viviendas y de la misma forma generar vida comunitaria, teniendo un contacto de los integrantes del bloque tanto horizontal como verticalmente. Las actividades de expansión de la vivienda se desarrollan dentro del espacio comunitario, no es el típico pozo de iluminación que solo sirve para ventilar las viviendas si no adopta un uso de espacio integrador.

Lo que se busca con el proyecto es el encuentro y la integración de los vecinos, que las interrelaciones se vean plasmadas en el día a día y que cada familia tenga un contacto con la naturaleza, con un espacio exterior verde antes del ingreso a la vivienda. Esto reafirma el

sentido de pertenencia de los pobladores con su lugar de residencia, haciendo que los vecinos se sientan conformes del lugar donde viven y refuercen sus lazos vecinales.

IMAGEN 10: Bloque de vivienda adosadas



FUENTE: Elaboración Propia

4. JUSTIFICACION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

El proyecto se emplaza en 6 sectores o sub-barrios, los cuales están articulados por medio de espacios colectivos, también se proyectará un bloque de equipamientos flexibles para la vivienda, los cuales cambian sus funciones de acuerdo a las necesidades de los vecinos. La parte de comercio y oficinas se encuentra bordeando el conjunto a modo de una gran muralla que protege la función habitacional, pudiendo así generar la vida de barrio al interior de la manzana sin intromisión.

La propuesta de intervención se ubica dentro del sector de tratamiento 04 y del Eje de tratamiento ET – 03, es por ello que se tendrá que tomar en cuenta ambos parámetros urbanos de cada una de estas zonas.

ESQUEMA 148: Plano sectores y ejes. Criterios de delimitación



FUENTE: Imagen extraída del plaMcha 2017 – 2027. Modificación Elaboración Propia.

A continuación, se presentan los cuadros resumidos de parámetros urbanos otorgados por el plaMcha, tanto para el ST-04 “El Solar Barrio Obrero” como para el ET-03 “Av. La Marina / Av. Juan de Torre / Av. Progreso.

4.1. PARAMETROS DEL ST-04 Del Solar Barrio obrero (Barrio tradicional residencial)

TABLA 36: Parámetros Urbanos ST-04 Del Solar Barrio Obrero

USOS		ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	COEF. EDIF.	RETIRO	ESTACION.	CICLETEROS	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
GENÉRICO	RDM1 Residencia densidad media 1	EXTERIOR: 3 pisos / 9m. Según perfil predominante o norma específica	30%	2.1	Existente	Comercio: 1 c/75 m2.	Comercio: 1 c/75 m2.	200 m2	8 ml.
PREDOMINA	Vivienda	INTERIOR: 3 pisos /12m. Según norma específica.				Vivienda: 1 c/vivienda.	Vivienda: 2 c/vivienda.		
COMPATIBLE	Comercio Vecinal,zonal y especializado.								

FUENTE: Elaboración propia

4.2. PARAMETROS DE ET-03 Av. La Marina – Juan de la Torre – Av. Progreso (Vía Paisajista de Circunvalación Central)

TABLA 37: Parámetros Urbanos E-03 Av. La Marina – Juan de la Torre – Av. Progreso

USOS		ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	COEF. EDIF.	RETIRO	ESTACION.	CICLETEROS	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
GENÉRICO	CZ. Comercio zonal y vecinal y Especializado	EXTERIOR: 4 pisos / 12m. Según perfil predominante o norma específica	20%	3.2	4.5 metros	Comercio: 1 c/100 m2.	Comercio: 3 c/100 m2.	250 m2	10 ml.
PREDOMINA	Comercio Zonal, especializado.	INTERIOR: 4 pisos / 12m. Según perfil predominante o norma específica				Vivienda: 1 c/vivienda.	Vivienda: 2 c/vivienda.		
COMPATIBLE	Vivienda, Hotelería, servicios turísticos y actividades afín.								

FUENTE: Elaboración propia

Los parámetros mencionados son los que actualmente rigen en el Plan Maestro del Centro Histórico y deben de tomarse en cuenta para los proyectos arquitectónicos que se desarrollen en el área patrimonial. Sin embargo, para el presente proyecto de tesis se

pretende flexibilizar algunos aspectos de estos parámetros para que el proyecto de vivienda de interés social en el centro histórico pueda ser sustentable en todos los aspectos competentes y de esta forma sea replicable en el futuro.

A modo de conclusión desarrollaremos cada punto competente para poder obtener una pre-programación acorde a una realidad existente, beneficiando a toda la población residente de la Quinta Salas sin afectar la imagen urbana del centro histórico.

4.3. COEFICIENTE DE EDIFICACION

Como se aprecia en el esquema 148, el lote de intervención se ubica en dos áreas de tratamiento distintas, el sector “ST-04 El Solar Barrio Obrero” con un coeficiente de edificación de 2.1 y el “ET-03 Av. La Marina / Av. Juan de Torre / Av. Progreso” que tiene un uso más comercial con un coeficiente de edificación es 3.2.

Ante este panorama de contar con dos coeficientes de edificación distintos en un mismo predio, una posible solución será utilizar el coeficiente del sector de mayor ocupación del lote. De esta forma, analizando el plano de sectorización y delimitación de la Gerencia del Centro Histórico el “ST-04 El Solar Barrio Obrero” es el sector que prima en esta área.

4.4. AREA LIBRE

El área libre del sector “ST-04 El Solar Barrio Obrero” indica un área libre mínima de 30% y el “ET-03 Av. La Marina / Av. Juan de Torre / Av. Progreso” indica un área libre mínima de 20%.

Es verdad que la normativa del plan maestro del centro histórico nos permite contar solo con un 30% de área libre pero esta cantidad resulta ser insuficiente con los procesos de residencia contemporáneos, donde los encuentros de la población en espacios comunitarios deben ser infaltables en las nuevas formas de ver la vivienda colectiva del siglo XXI, es por ello que se proyecta el aumento del área libre a un 40%, adicionando a esto los espacios de uso comunitario.

4.5. DENSIDAD HABITACIONAL

Si bien el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa (plaMcha) no especifica la densidad habitacional que debe tener el ST-04 El Solar Barrio Obrero, si nos brinda un plano de zonificación y usos, en donde podemos ubicar el lote de intervención que se encuentra en una zonificación Residencia de Densidad Media (RDM-1) y utilizando el cuadro normativo del IMPLA donde indica que la RDM-1 la densidad neta es de 166 a

ESQUEMA 149: Plano de zonificación y usos del centro histórico



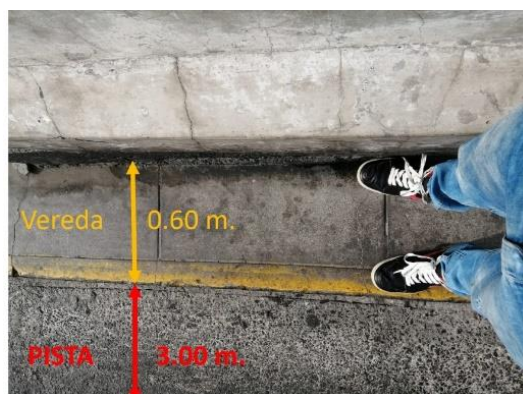
- RETIRO AV. LA MARINA: “ET-03 Av. La Marina / Av. Juan de Torre / Av. Progreso”

- RETIRO CALLE MORAL: “ST-04 El Solar Barrio Obrero”

En este aspecto el nuevo proyecto de vivienda busca mantener el perfil de la calle, pero otorgando a la vía pública (acera) 1 metro de distancia adicional, ya que actualmente existen tramos en el recorrido de la calle Moral donde el ancho de la acera alcanza medidas mínimas de 0.60 m. considerando esto un peligro latente para la población y visitantes del centro histórico, sumado a ello el flujo intermedio de tránsito vehicular y la sección de calle de 3.50 m. deja un espacio muy estrecho para que las personas puedan desplazarse. Convirtiéndose en un peligro para la transitabilidad del peatón y del conductor, creando un recorrido altamente inseguro.

En conclusión, se propone ampliar esta vía para mejorar la transitabilidad de la ciudadanía, pero manteniendo el perfil urbano de la calle Moral para no alterar las características de la traza urbana del centro histórico.

FOTOGRAFÍA 34: Ancho de vereda calle Moral



FUENTE: Elaboración propia.

4.7. ESTACIONAMIENTO

El plan Mcha 2017-2027 indica que para el “ST-04 El Solar Barrio Obrero” la dotación de estacionamiento será de 01 espacio por cada unidad habitacional, el presente proyecto de renovación está pensado para albergar 99 viviendas, esto indicaría que tendríamos que proporcionar 99 espacios de estacionamiento. En un proyecto típico de vivienda para población de clase media o clase alta esto sería necesario y factible económicamente.

La realidad del caso Quinta Salas demuestra que la población residente del tugurio es vulnerable en el económico, el estudio socioeconómico analizado en el capítulo anterior demuestra que existe un déficit muy grande en este aspecto, la población residente no tiene los recursos económicos para poder adquirir una vivienda nueva con sus propios medios, por esto, proponerles 01 espacio de estacionamiento a familias que no poseen una vivienda digna sería un caso utópico.

El presente proyecto de tesis para la renovación de la Quinta Salas, está inmerso en el tema de vivienda de interés social VIS.²⁶

En definitiva, pensar en generar 01 espacio de estacionamiento por cada vivienda resultaría en un sobre costo en términos económicos y volvería inviable el proyecto, desvirtuando completamente el concepto y objetivo de una vivienda de interés social.

Ante este problema, se procederá a utilizar el artículo 9, inciso 9.2 del Decreto Supremo N° 012-2019 VIVIENDA, el cual en el artículo 9.2 indica lo siguiente:

²⁶ VIS son proyectos que otorgan mayores facilidades a familias de escasos recursos económicos para poder adquirir una vivienda digna y de calidad con apoyo del gobierno.

ESQUEMA 150: Recorte del artículo 9, inciso 9.2

9.2 Para los proyectos de edificación se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada tres (03) unidades de vivienda; para los proyectos ubicados en laderas y los enmarcados en el Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional - BFH, se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada cinco (05) unidades de vivienda. En todos los casos antes mencionados, así como en las viviendas unifamiliares, se debe contar con al menos un (01) estacionamiento.

Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular, sin contabilizar el área de maniobras; no pudiendo ser, en ningún caso el espacio menor al que se requiere para que se coloque una bicicleta. El proyectista puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas en las edificaciones.

En los proyectos se puede plantear bolsas de estacionamiento que sustenten la dotación de estacionamientos establecida.

FUENTE: Decreto Supremo N° 012-2019 VIVIENDA

Utilizando este Decreto Supremo N° 012-2019 VIVIENDA, se tendrá como resultado un total de 20 espacios de estacionamiento para las 99 unidades de vivienda del proyecto de renovación Quinta Salas.

En cuanto a los estacionamientos para el comercio y al no ser un proyecto exclusivamente comercial se podrá hacer uso del artículo 75° del capítulo II en el título IV del reglamento del plan maestro del centro histórico y zona de amortiguamiento 2017-2027. Donde indica lo siguiente:

ESQUEMA 151: Recorte del artículo 75, Capítulo 2, Título IV

Artículo 75°.- Índice de espacios de estacionamiento, de acuerdo al uso y Sector donde se localizan, En el Centro Histórico, Zona Monumental y Ambientes Urbanos Monumentales, los Inmuebles Catalogados con PM, VP, IAH, VC, no se exige estacionamientos al interior de los lotes, debiendo alquilar los mismos en un radio de cuatro cuadras.

FUENTE: Reglamento del plan maestro del centro histórico y zona de amortiguamiento 2017-2027

A modo de conclusión, el espacio de estacionamiento es importante en el desarrollo de la proyecto de renovación del tugurio, pero este debe ser propuesto de una forma limitada y racional y no crear una sobre costo económico del proyecto de vivienda de interés social, por ello se indica que para el uso residencial se propondrá un (01) estacionamiento por cada cinco (05) unidades de vivienda, haciendo primar el Decreto Supremo N° 012-2019 VIVIENDA sobre la norma u ordenanza municipal del Plan Maestro del Centro Histórico 2017-2027. Mientras que para el comercio se dispondrá de los estacionamientos que se encuentren distribuidos en un radio de cuatro cuadras como lo indica en el siguiente diagrama.

ESQUEMA 152: Plano de estacionamientos del centro histórico



FUENTE: Imagen extraída del planMa 2017 – 2027. Modificación Elaboración Propia.

4.8. ALTURA DE EDIFICACION

La altura de edificación propuesta en el Plan Maestro del Centro Histórico 2017 – 2017 para el lote de intervención de la presente tesis es la siguiente:

TABLA 38: Altura de edificación en el lote a intervenir

	EXTERIOR	INTERIOR
AV. LA MARINA: “ET-03 Av. La Marina / Av. Juan de Torre / Av. Progreso”	4 pisos / 12 metros. Según perfil predominante o norma específica.	4 pisos / 12 metros. Según perfil predominante o norma específica.
CALLE MORAL: “ST-04 El Solar Barrio Obrero”	3 pisos / 9 metros. Según perfil predominante o norma específica.	3 pisos / 9 metros. Según norma específica.

FUENTE: Elaboración propia.

El proyecto de renovación de la Quinta Salas entre sus principales objetivos busca que la propuesta arquitectónica sea de alta densidad en una mediana altura, puesto que esta es una solución óptima para las ciudades intermedias y países en vías de desarrollo como el nuestro, tal como lo estipula Josep María Montaner en su libro La arquitectura de la vivienda colectiva.

La propuesta de la presente tesis busca generar vivienda digna y de calidad a las 99 familias que residen actualmente en la Quina Salas, esto solo se lograra con un proyecto de mediana altura constituido en 5 pisos (13.80 metros), de esta forma podremos alcanzar una alta densidad en mediana altura, dando vivienda a todas las familias residentes del tugurio. Si el proyecto se desarrollara solo en 3 pisos (9 metros), generaría una disminución del 30% del total de viviendas, las cuales serían reubicadas en algún proyecto de vivienda de interés social probablemente ubicado en la periferia de la ciudad, ocasionando problemas

socioculturales y de segregación urbana, excluyéndolos del área de oportunidades del centro histórico y condenándolos más a la pobreza extrema.

Muy aparte de eso se analiza el alto costo del suelo urbano del sector, el cual podría ser financiado con un mayor número de familias beneficiarias gracias a una mayor densidad poblacional, pero sin alterar el perfil predominante del contexto.

Una de las razones por las que el promotor inmobiliario no invierte en proyectos de vivienda en el centro histórico, es por alto costo del suelo urbano y las muchas limitaciones que se tiene para el desarrollo de la vivienda. Debemos entender que el centro histórico se está deshabitando y esto puede generar un deterioro progresivo del área monumental, proyectos de vivienda de 3 pisos o 9 metros quizá no puedan ayudar a lograr el objetivo que es la rehabilitación de las viviendas, es decir que más familias vuelvan a tomar el centro histórico como un lugar de residencia y no solo sea un lugar de paso o un museo urbano que cierra en la noche y abre en al día siguiente.

Ante este panorama, se ve por conveniente emplear el Artículo 10 del Decreto Supremo N° 002-2020 VIVIENDA, el cual en el inciso 10.4 ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION indica lo siguiente:

Que para conjuntos residenciales en lotes mayores a 1000 m² que estén emplazados en cualquier ubicación, la altura máxima de la edificación será de 26.50m. incluyendo parapeto de azotea de ser el caso.

ESQUEMA 153: Recorte del artículo 10, inciso 10.4

10.4 Altura máxima de edificación			
Para Conjuntos Residenciales			
Zonas residenciales de densidad baja (RDB) ⁽²⁾⁽⁶⁾			
En cualquier ubicación		21.50 m (4)	
Zonas residenciales de densidad media (RDM)			
En cualquier ubicación, área mínima de lote:			
450 m ²		16.50 m(4)	
600 m ²		21.50 m(4)	
1000 m ²		26.50 m(4)	
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) ⁽³⁾			
En cualquier ubicación		1.5 (a+r) (4)	

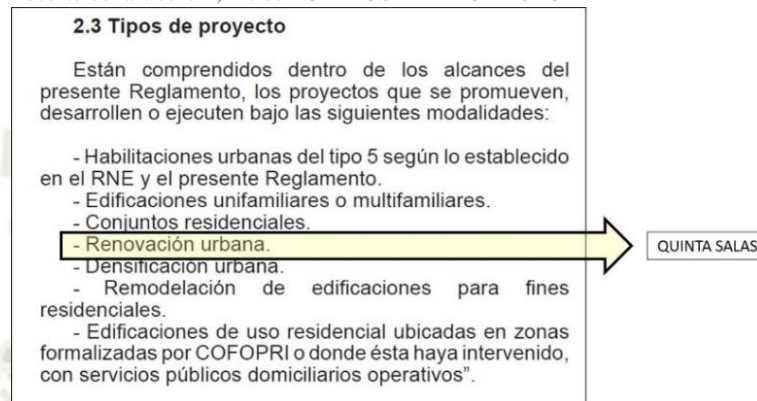
QUINTA SALAS
5101 M2

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.
 (2) Aplicable también en zonificación compatible.
 (3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.
 (4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima entre pisos según el RNE.
 (5) RDB y su compatibilidad con RDMB no aplica para Lima Metropolitana
 a: Ancho de vía
 r: Retiros

FUENTE: Decreto Supremo N° 002-2020 VIVIENDA

Así mismo, el Artículo 2 inciso 2.3 del mencionado Decreto Supremo, indica que tipos de proyecto pueden utilizar y ampararse en esta norma. Entre ellos figuran los proyectos de renovación urbana.

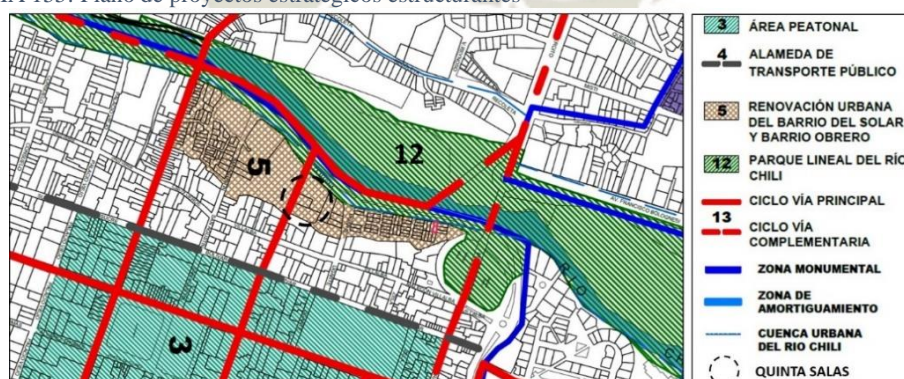
ESQUEMA 154: Recorte del artículo 2, inciso 2.3 TIPOS DE PROYECTO



FUENTE: Decreto Supremo N° 002-2020 VIVIENDA

De esta forma analizaremos el diagnostico de los proyectos estratégicos estructurantes para el 2017, elaborados por La Agencia Española para la Cooperación Internacional (AECID), junto con la Municipalidad Provincial de Arequipa y la Gerencia del Centro histórico y Zona Monumental, donde proponen un documento técnico y grafico estableciendo las distintas áreas urbanas para su rehabilitación y renovación. Indicando de manera puntal el sector bajo del Barrio obrero y la Quinta Salas dentro de un futuro proyecto de Renovación Urbana a mediano plazo.

ESQUEMA 155: Plano de proyectos estratégicos estructurantes



FUENTE: Imagen extraída del plaMcha 2017 – 2026. Modificación Elaboración Propia

En definitiva, el tugurio Quinta Salas está inmerso dentro de un proyecto de renovación urbana, así también está proyectado para ser una futura propuesta de Vivienda de Interés Social que beneficiara al desarrollo del Centro Histórico. Es por ello que se encuentra en las

facultades óptimas para hacer uso del Artículo 10 del Decreto Supremo N° 002-2020 VIVIENDA.

4.9. CONCLUSION

- El sector donde se ubica la actual Quinta Salas se encuentra catalogado como un área de RENOVACION URBANA a tratar en un mediano plazo
- El sector donde se ubica la actual Quinta Salas en plano de zonificación de usos (Ver esquema 149) pertenece a una Residencial de Densidad Media (RDM-1, y está fuera de los límites de la zonificación Zona Monumental (ZM).
- Si bien la Quinta Salas se encuentra dentro del centro histórico y área monumental, no se encuentra ubicado dentro del damero fundacional de las 49 manzanas; siendo este un inmueble sin valor patrimonial, cultural, contextual, histórico o arquitectónico y por lo que se recomienda su demolición y utilización del suelo para proyectos de vivienda de interés social, apoyados con el Decreto Supremo N° 002-2020 VIVIENDA que nos permite la inserción de este tipo de proyectos en zonas reconocidas como de renovación urbana.
- Si bien es cierto el Decreto Supremo N° 002-2020 VIVIENDA estipula que para proyectos de vivienda de interés social en cualquier lugar puede tener una altura máxima de 26.50 metros incluyendo parapetos en el techo. El proyecto de tesis solo plantea alcanzar la mitad de lo estipulado por el decreto supremo, es decir considerar una altura máxima de edificación de 13.80m equivalente a 5 pisos al interior del lote, manteniendo la altura exterior en 2 y 3 pisos. Esto se plantea para poder conservar las características morfológicas y del entorno urbano inmediato, sin alterar el perfil urbano del centro histórico.

6. CUADRO RESUMEN DE LOS PARAMETROS URBANOS Y EDIFICATORIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACION DE LA QUINTA SALAS

TABLA 39: Resumen de parámetros edificatorios establecidos para el proyecto de tesis

PRE - PROGRAMACION							
COEF. DE EDIFICA.	AREA TERRENO	AREA LIBRE	AREA OCUPADA	AREA CONSTRUIDA (MAXIMA)	ALTURA EDIFICACION EXTERNA	ALTURA EDIFICACION INTERIOR	DENSIDAD (HAB/HA)
2.1	5,101 M2	40%	60%	10,712 M2	2 Y 3 PISOS (máximo 9 metros)	5 PISOS ó (máximo 13.5 metros)	DE 166 A 1300 HAB/HA. 84 Y 663 HAB.
PRE - PROGRAMACION							
RETIRO LA MARINA.	RETIRO CALLE MORAL	ESTACIONAMIENTO VIVIENDA		ESTACIONAMIENTO COMERCIO – LA MARINA		CICLETEROS	
4.5 metros	1 metro (Manteniendo el perfil de la calle)	01 estacionamiento cada 05 viviendas.		Zona de estacionamiento en un radio de 4 cuadras		VIVIENDA 2 c/vivienda.	COMERCIO 3 c/100 m2.

FUENTE: Elaboración propia

7. PROGRAMA GENERAL EMPLEADO PARA EL PROYECTO QUINTA SALAS 521

Teniendo ya establecido los parámetros urbanísticos justificados para el proyecto de renovación urbana, se procederá a desarrollar el programa general de la propuesta arquitectónica de la Quinta Salas.

TABLA 40: Programa general empleado para el proyecto Quinta Salas 521

PROGRAMA GENERAL EMPLEADO PARA EL PROYECTO QUINTA SALAS 521		
ESPACIO	AREA	PORCENTAJE
AREA DE TERRENO	5,101.00 M2	100 %
AREA LIBRE	2,151.72 M2	42.19 %
AREA OCUPADA PRIMER NIVEL + PROYECCION DE VOLADOS	2,949.28 M2	57.81 %
AREA CONSTRUIDA	10,076.20 M2	-
DATOS URBANOS		
ALTURA DE EDIFICACION EXTERIOR (COMERCIO Y OFICINA) – AV. LA MARINA	2 pisos o 6.00 m.	
ALTURA DE EDIFICACION EXTERIOR (COMERCIO Y OFICINA) – CALLE MORAL	2 y 3 pisos u 9.00 m.	
ALTURA DE EDIFICACION INTERIOR (VIVIENDA)	5 pisos o 13.80 m.	
RETIRO - AV LA MARINA	5.00 m.	
RETIRO - CALLE MORAL	EXISTENTE + 1.00 m.	
DATOS DE LA POBLACION		
FAMILIAS BENEFICIADAS (POBLACION EXISTENTE)	99 FAMILIAS (289 habitantes)	
ESTACIONAMIENTO VEHICULAR (05 espacios /cada 01 viviendas)	27 VEHICULOS	

FUENTE: Elaboración propia

7.1. PROGRAMA RESUMEN DEL AREA TOTAL CONSTRUIDA

TABLA 41: Programa resumen del área total construida

PROGRAMA RESUMEN DEL AREA TOTAL CONSTRUIDA		
ESPACIO	AREA	PORCENTAJE
AREA CONSTRUIDA DE VIVIENDA PARA POBLACION RESIDENTE (99 VIVIENDAS)	7,154.91 M2	71.02 %
AREA DE CIRCULACION PARA VIVIENDAS	742.42 M2	7.37 %
AREA CONSTRUIDA DE EQUIPAMIENTOS QUINTA SALAS	941.03 M2	9.34 %
AREA CONSTRUIDA DE COMERCIO	543.54 M2	5.39 %
AREA CONSTRUIDA DE OFICINAS	694.30 M2	6.88 %
AREA CONSTRUIDA TOTAL	10,076.20 M2	100 %
AREA CONSTRUIDA DE ESTACIONAMIENTO	973.86 M2	No se considera en el Coef. Edif.

FUENTE: Elaboración propia

7.2. PROGRAMA RESUMEN AREA LIBRE Y TERRAZAS COMUNITARIAS

TABLA 42: Programa resumen del área libre y terrazas comunitarias

PROGRAMA RESUMEN		
ESPACIO	AREA	PORCENTAJE
AREA CONSTRUIDA 1ER NIVEL + PROYECCION DE VOLADOS	2,949.28 M2	57.81 %
AREA LIBRE NETA	2,151.72 M2	42.19 %
AREA DE TERRENO	5,101.00 M2	100 %
AREAS DE TERRAZAS COMUNITARIAS		
TERRAZA COMUNITARIA SOBRE OFICINAS	707.16 M2	71.50 %
TERRAZA COMUNITARIA SOBRE ESTACIONAMIENTO	281.91 M2	28.50 %
AREA TOTAL DE TERRAZAS COMUNITARIAS	989.07 M2	100 %
AREA DESTINADA PARA LA EXPANSION Y ESPACIO COMUNITARIO DE LA POBLACION RESIDENTE. (AREA LIBRE + AREA TOTAL DE TERRAZAS COMUNITARIAS)	3,140.79 M2	

FUENTE: Elaboración propia

8. PREMISAS GENERALES DE DISEÑO EN LA RENOVACION DE LA QUINTA SALAS

Como premisas generales de diseño se debe tener en cuenta la localización céntrica de la Quinta Salas, de esta forma tomar algunos puntos del Reglamento Nacional de Edificaciones Norma A.140 BIENES CULTURALES INMUEBLES.

Si bien es cierto las vías principales del proyecto no pertenecen a ningún ambiente urbano monumental de ningún tipo, las vías circundantes si pertenecen a un ambiente urbano monumental de 3er orden que forma parte del contexto histórico, en los cuales se debe de respetar y mantener el orden de sus características morfológicas.

El proyecto se desarrollará con una demolición total de la construcción existente por ser considerado una amenaza para la integridad de la población residente, poniendo en riesgo la salud y la seguridad de las familias, además de ser un lugar de conflicto en el centro histórico que será tratado en una posterior renovación urbana.

En primer lugar, esta intervención deberá respetar la organización espacial existente, la traza urbana del lugar, su volumetría y la escala doméstica. En segundo lugar, el lenguaje arquitectónico propuesto será de tipo contemporáneo, pero sin perturbar la armonía del conjunto urbano histórico, adaptándose a la topografía existente y pronunciada del sector de intervención. En tercer lugar, se debe consolidar las características formales del ambiente urbano monumental contiguo, manteniendo la forma, techos planos y fachadas alineadas a la vía manteniendo un perfil uniforme. Esto ayudara a que la nueva propuesta arquitectónica armonice de manera correcta permitiendo que se integre con las construcciones existentes y el paisaje cultural del sector. Y en cuarto lugar mantener los elementos como escaleras, puentes, corredores tipo galería, patios y efecto sorpresa, etc., característicos de la Quinta Salas, pero expresados en una nueva propuesta contemporánea, prevaleciendo los valores de memoria colectiva de la población residente que se han enraizado en el tugurio por más de 60 años.

ESQUEMA 156: Recorte del artículo 16 de la Norma A.140

Artículo 16.- Las nuevas edificaciones deberán respetar los componentes de la imagen urbana que permitan su integración con los bienes culturales inmuebles existentes en el lugar, para lo cual deberán armonizar el carácter, composición volumétrica, escala y expresión formal de los citados inmuebles.

La volumetría de las construcciones debe adaptarse a la topografía de la zona y no debe alterar el medio físico (natural y artificial) del ambiente monumental.

FUENTE: Reglamento Nacional de Edificaciones Norma A.140

La forma volumétrica del proyecto y la altura de edificación del mismo no alterará el perfil del entorno urbano existente, tampoco no interferirá con las visuales al paisaje prestado de las

torres de las iglesias más cercanas o elementos de carácter monumental del sector. Se establecerá una misma escala doméstica y no se edificará elementos de escala monumental que altere el ambiente urbano de la zona. El proyecto respetara la topografía existente y la relación que tiene con el paisaje del río chili, su cuenca y el farallón.

La propuesta a desarrollarse como obra nueva se implantará en parte de la pendiente de la calle Moral, y esta no deberá visualizarse desde la vereda más próxima es decir la de la Calle Villalba puesto que esta calle es considerada como un ambiente urbano monumental de 3er orden, ante esto se debe de respetar y mantener la armonía edilicia de la calle, la propuesta no debe sobresalir entre las demás volumetrías o edificaciones de dicho ambiente urbano monumental. Así también se debe respetar y mantener la misma altura de la edificación de los predios colindantes que sean considerados como inmuebles de interés histórico arquitectónico (IHA). La actual Quinta Salas se encuentra catalogado en el reglamento del plan maestro del Centro Histórico como un inmueble sin valor patrimonial específico o predio sin construir (SV), esto quiere decir que es una edificación que carece de valor patrimonial específico. El PlaMcha indica algunas condiciones para intervenir en inmuebles sin valor patrimonial específico y predio sin construir (SV), como la siguiente: “Cuando se encuentran ubicadas dentro del área del Centro Histórico y Zona Monumental, deberá conservar de forma obligatoria las características morfológicas y del entorno urbano inmediato sin alterar la trama, textura y perfil urbano de la ciudad” (Plan Maestro del Centro Historico, 2017, p. 18).

A modo de conclusión, la propuesta arquitectónica que se desarrolle en este inmueble debe de adaptarse a la tipología del contexto urbano, seguir manteniendo el valor del conjunto de construcciones existentes y contribuir al enriquecimiento del Centro Histórico.

II. PROPUESTA ARQUITECTONICA

1. SECTOR COMERCIAL

Parte importante para la formación de espacios urbanos polifuncionales es la inserción de ámbitos comerciales dentro del lote, generando la actividad económica que dinamice al sector y sirva como un principal medio de financiamiento del proyecto.

Estas actividades comerciales no deben de mezclarse ni irrumpir con el ámbito residencial y la vida de barrio, la propuesta arquitectónica se debe mantener en la parte perimetral y rodeando el ámbito de vivienda a modo de un gran zócalo que sirva como una barrera entre lo que sucede en la Av. La Marina y el interior del conjunto residencial.

Como idea matriz se puede tomar la formación de atolones en el mar del Pacífico, donde las acumulaciones de grandes áreas de tierra separan lo interior y quieto de las aguas mansas con las bravas aguas exteriores.

FOTOGRAFÍA 35: Formación de los atolones de coral



FUENTE: <https://www.aorillasdelpotomac.com/formacion-de-los-atolones-de-coral/>

Arquitecturizando este concepto tendremos una propuesta con 18 locales comerciales distribuidos alrededor del conjunto como si de atolones de coral se tratase. Cada uno de estos locales tendrá una pequeña expansión exterior, generando así un espacio más atractivo no solo para el usuario sino para los comerciantes, los cuales podrán hacer uso de ese espacio exterior propio, así mismo conlleva la función de un espacio intermedio entre lo semiprivado del local comercial y lo público de la calle.

ESQUEMA 157: Ubicación de locales comerciales



FUENTE: Elaboración propia

TABLA 43: Programa resumen del área comercial

PROGRAMA RESUMEN DEL AREA COMERCIAL						
TIPO	AREA UTIL	AREA SS.HH.	AREA ALMACEN	AREA DE LOCAL	NUMERO DE LOCALES	AREA TOTAL
LOCAL COMERCIAL TIPO A	25.87 M2	2.88 M2	-	28.75 M2	13	373.75 M2
LOCAL COMERCIAL TIPO B	20.70 M2	2.30 M2	6.00 M2	29.00 M2	5	145.00 M2
CIRCULACION Y MUROS (10%)						25.04 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DE LOS 17 LOCALES DE COMERCIO						543.54 M2

FUENTE: Elaboración propia

1.1. LOCALES COMERCIALES TIPO A:

1.1.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Se propondrá un total de 13 locales comerciales tipo A, distribuidos a lo largo de la Av. La Marina y en la intersección con la calle Moral. Formando un gran zócalo comercial con una serie de actividades diversas otorgadas a la vía pública.

ESQUEMA 158: Plano de ubicación de locales comerciales en Av. La Marina



FUENTE: Elaboración propia

Los locales serán de uso variado por esta razón no tiene un programa establecido, sin embargo, se propone un programa inicial el cual contara con los siguientes espacios:

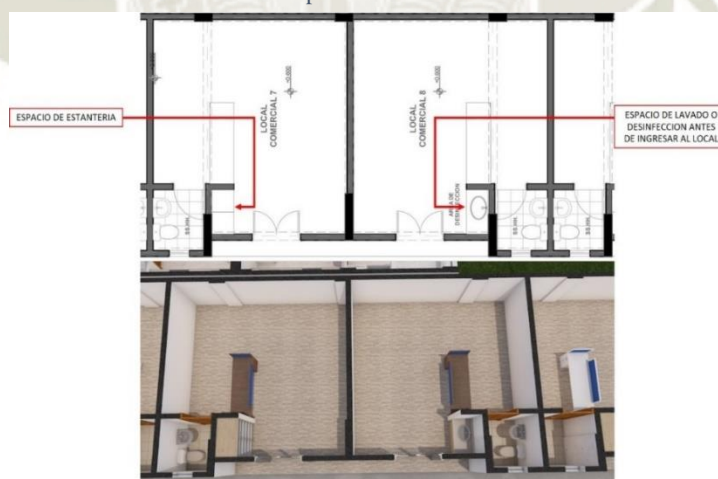
TABLA 44: Programa arquitectónico de local comercial tipo A - típico

PROGRAMA ARQUITECTONICO DE LOCAL COMERCIAL TIPO A - TIPICO						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	N° USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
COMERCIO VARIADO	Área de actividad.	Público en general.	6	Publico	2.96 M2	17.76 M2
ATENCION	Área de atención.	Arrendatario	2	Privado	2.40 M2	5.80 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.		1	Privado	2.88 M2	2.88 M2
AREA PARCIAL						26.44 M2
AREA CIRCULACION Y MUROS						2.31 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DE LOCAL COMERCIAL TIPICO						28.75 M2

FUENTE: Elaboración propia

La tipología del local comercial de tipo A deberá ser simple y sencilla, no solo por la flexibilidad de uso que pueda tener sino por el costo económico que demandará su construcción. Se propone un área de 28.75 m2 donde contará con un núcleo de servicios higiénicos, área de atención y zona para el desarrollo de las actividades.

ESQUEMA 159: Distribución de local comercial tipo A



FUENTE: Elaboración propia

1.1.2. AREA DE EXPANSION COMERCIAL

De los 13 locales comerciales propuestos en el primer nivel; 10 poseerán un área de expansión de sus actividades a la Av. La Marina, aprovechando el retiro de 4.5 metros que indica los parámetros urbanos del sector 04. Los 03 locales restantes ubicados en la intersección con la calle Moral, no poseerán un área de expansión tan amplia, pero gozarán de un pequeño espacio público al ingreso del conjunto, de igual manera estos espacios comerciales también tendrán una salida inmediata a la vía pública.

IMAGEN 11: 3D espacios de expansión comercial



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 12: Render zócalo comercial intersección de vías



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 13: Render zócalo comercial La Marina



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 14: Render espacio comercial, área de expansión La Marina y puente



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 15: Render espacio comercial y área de expansión La Marina



FUENTE: Elaboración propia

1.1.3. LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS

La propuesta arquitectónica tomara elementos del pasado y lo reinterpretara en una arquitectura contemporánea, de esta manera podemos extraer elementos como los contrafuertes de la arquitectura arequipeña los cuales sobresalen de una fachada plana formando volumen y juego de luz y sombra. Así también se hace presente el retranqueo tradicional, una característica en las construcciones arequipeñas, esto se hará evidente en la fachada comercial de la Av. La Marina y la calle Moral.

De la antigua Quinta Salas tomaremos los elementos característicos de su fachada original, nos referimos a la composición de una ventana alargada sobre las puertas, manteniendo esa linealidad casi ordenada de la avenida. Para finalizar se utilizará el material característico, predominante y natural de la ciudad, nos referimos al bloque de sillar, este material se usará de manera puntual en los contrafuertes exteriores para resaltar su composición estereotómica, maciza, etérea y pesante. Como resultado se reforzará la identidad del poblador que reside en el centro histórico y de sus visitantes,

que ven expresada parte de su historia en una nueva arquitectura contemporánea, pero con elementos regionalistas.

ESQUEMA 160: Memoria colectiva y reinterpretación de elementos - La Marina



FUENTE: Elaboración propia

1.2. LOCALES COMERCIALES TIPO B

1.2.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Se propondrá un total de 05 locales comerciales tipo B, distribuidos en el atrio de ingreso del proyecto ubicado en la parte alta de la calle Moral. Generando una hilera de espacios comerciales los cuales mantendrán la actividad económica permanente, sirviendo tanto a los vecinos de la Quinta Salas antes de ingresar al conjunto residencial como a la población que transita del centro histórico hacia cuenca del río Chili.

ESQUEMA 161: Plano de ubicación de locales comerciales tipo B



FUENTE: Elaboración propia

Los locales serán de uso variado, por esta razón no tiene un programa establecido, sin embargo, se propone un programa inicial el cual contara con los siguientes espacios:

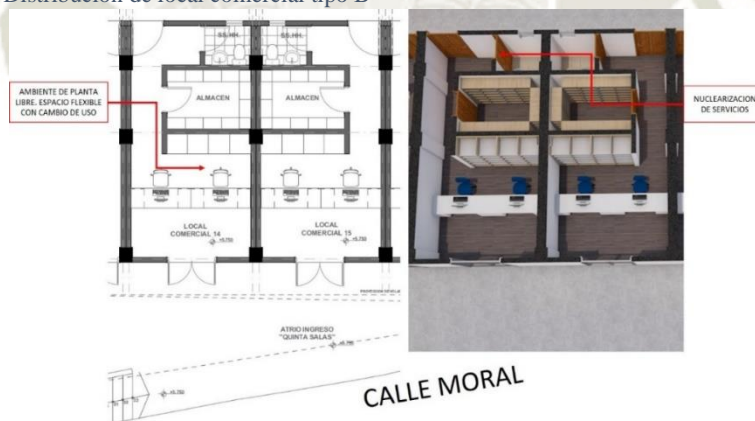
TABLA 45: Programa arquitectónico de local comercial tipo B – típico

PROGRAMA ARQUITECTONICO DE LOCAL COMERCIAL TIPO B - TIPICO						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
ATENDER	ÁREA DE ATENCIÓN	Público en general.	4	Publico	3.42 M2	13.70 M2
ALMACENAR	ALMACEN	Arrendatario	2	Privado	2.30 M2	4..60 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.		1	Privado	2.68 M2	1.68 M2
AREA PARCIAL						19.98 M2
AREA CIRCULACION Y MUROS						9.02 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DE 01 LOCAL COMERCIAL TIPO B						29.00 M2

FUENTE: Elaboración propia

La tipología del local comercial de tipo B también deberá ser simple y sencilla, para primar los aspectos económicos que demandará su construcción. Se propone un área de 29.00 m2 y contarán con un núcleo de servicios higiénicos, área de atención, zona para el desarrollo de las actividades y almacén.

ESQUEMA 162: Distribución de local comercial tipo B



FUENTE: Elaboración propia

1.2.2. AREA DE EXPANSION COMERCIAL

Los 04 locales comerciales ubicados en la parte alta de la calle Moral tendrán acceso inmediato a la vía pública para una relación más directa con el usuario. No tendrá un espacio exterior amplio, pero si se potenciara mucho la vida comunitaria en el atrio de ingreso puesto que se convertirá en un punto de encuentro obligatorio para el ingreso de los vecinos residentes de la Quinta Salas, para la población flotante que transite por el lugar y para el turismo progresivo que haga uso de la vía puente peatonal para llegar

del centro histórico de la ciudad a la cuenca del río Chili. Todo esto sin perturbar la vida de barrio que se desarrolla al interior de la manzana.

IMAGEN 16: Render pequeñas tiendas y atrio de ingreso



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 17: Render pequeñas tiendas rumbo al río Chili



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 18: Render pequeñas tiendas rumbo al Centro Histórico



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 19: Render pequeñas tiendas con la población residente



FUENTE: Elaboración propia

1.2.3. MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS

Al igual que en la Av. La Marina, la fachada de la calle moral también tomara la composición de puerta sobre ventana y la materialidad estereotómica de los contrafuertes arequipeños explicados en el apartado 1.1.3. Además, se analiza la función actual de las viviendas de la calle Moral de la Quinta Salas, donde la mayoría de inquilinos comparten el uso con el comercio vecinal por la cercanía que tiene con la vía pública.

En la presente propuesta arquitectónica se replicará esta postura en el bloque de viviendas 4, donde el comercio se establece en el primer nivel y vivienda en los niveles superiores.

ESQUEMA 163: Comparación y análisis de la Quinta Salas en la calle Moral



FUENTE: Elaboración propia

El puente Bolognesi desde su creación fue el acceso más importante a la ciudad, es en este punto donde los viajeros podían abastecerse de suministros para el viaje en los comercios establecidos en el extremo del puente o alojarse en los tradicionales tambos arequipeños del sector.

El proyecto reinterpreta este concepto propuesto a inicios del siglo XVII de espacios comerciales para la población de tránsito, y lo incorpora en una arquitectura contemporánea, con esto se logra la dinamización socio-económica a cualquier hora del día gracias a estos espacios comerciales que generan puntos de encuentro y vida en comunidad al estar ubicados estratégicamente al inicio del proyecto Quinta Salas y sirviendo como un lugar previo para llegar a la zona turística de la cuenca del Río Chili.

ESQUEMA 164: Comparación de espacios comerciales rumbo al Centro Histórico



FUENTE: Elaboración propia

1.3. POBLACION OBJETIVO DEL SETOR COMERCIAL

La población objetivo que tendrá el zócalo comercial La Marina - Moral será la del turismo nacional e internacional, esto se dará gracias a la renovación vial que tendrá la Av. La Marina propuesta en el Plan Maestro del Centro Histórico (plaMcha), donde se plantea la creación de una vía paisajista para poner en valor toda la cuenca del Río Chili (ver esquema 144). De esta forma el sector tendría un alcance mucho más turístico, tanto por el nuevo recorrido del río Chili como por el circuito de tambos históricos y barrios tradicionales que se encuentran presentes en el sector 04 “El Solar Barrio Obrero”. La llegada de múltiples actividades producto de un turismo estratificado potencializara la zona creando puestos de trabajo tanto para la población residente de la Quinta Salas como para una población que vive fuera de ella, pero manteniendo una actividad constante en el sector. De esta manera generará una inyección económica importante para el proyecto y para su sostenibilidad en el tiempo, aumentando la plusvalía tanto de los locales comerciales como de la misma vivienda de interés social.

1.4. GESTION

Estos espacios comerciales estarán a cargo de la asociación de vecinos Quinta Salas y las empresas privadas que financiarán el proyecto de vivienda. Donde los recursos económicos recaudados serán destinados para la cancelación del costo total del proyecto a largo plazo.

2. SECTOR OFICINAS Y CO-WORKING

Complementando al sector comercio, el proyecto de tesis propone la inserción de espacios de oficina, generando un mayor impacto económico, una mayor diversidad de usos y aumento de actividades en el área de intervención. Estos espacios serán muy importantes para el objetivo de crear tejidos urbanos polifuncionales en superposición de capas.

Al igual que el comercio, la propuesta arquitectónica se debe mantener en la parte perimetral a modo de un gran zócalo en segundo nivel que sirven como una barrera entre lo que sucede en la Av. La Marina y el interior del conjunto residencial. Si bien las actividades se congregan en un mismo lote, estos tendrán accesos y dominios distintos para evitar problemas en la interferencia de flujos, mantener ingresos independientes nos garantiza una mejor relación entre los ámbitos de vivienda, comercio y oficinas que se propone, finalmente se reforzará los vínculos entre el usuario y los ámbitos establecidos, propiciando así un tejido urbano vivo.

ESQUEMA 165: 3D ubicación de espacios de oficina y CO-Working



FUENTE: Elaboración propia

Los espacios serán para uso de oficinas básicas que podrán ser utilizados por profesionales independientes que requieran un espacio personal para el desarrollo de sus actividades profesionales u ocupacionales, así también se propone la inclusión de un CO-Working o espacio de trabajo cooperativo, el cual tendrá un mayor uso para la población joven, este

espacio como indica su nombre es de cooperación entre los mismos asociados, siendo considerado un espacio flexible de múltiples usos.

TABLA 46: Programa resumen del área de oficinas

PROGRAMA RESUMEN DEL AREA DE OFICINAS						
TIPO	AREA UTIL	AREA SS.HH.	AREA COCINA	AREA DE LOCAL	NUMERO DE LOCALES	AREA TOTAL
HALL INGRESO CENTRO OFICINAS	63.66 M2	1.90 M2	-	65.56 M2	1	65.56 M2
OFICINA BASICA	12.29 M2	1.91 M2	-	14.20 M2	13	184.60 M2
HALL CO-WORKING	24.60 M2	2.16 M2	-	26.76 M2	1	26.76 M2
CO-WORKING	134.60 M2	9.83 M2	18.00 M2	162.43 M2	1	162.43 M2
CIRCULACION, MUROS Y CUARTO DE MAQUINAS						254.95 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DEL AREA DE OFICINAS						694.30 M2

FUENTE: Elaboración propia

2.1. OFICINA BASICA TIPO A – TIPICO

2.1.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Se propondrá un total de 13 oficinas básicas distribuidos en dos alas, la primera a la avenida la marina y la segunda a la calle moral. El ingreso al área de oficinas se dará por la intersección de ambas vías mencionadas con un espacio abierto previo, que servirá de uso para el descanso y el encuentro de la población.

ESQUEMA 166: Plano de ubicación de áreas de oficinas básicas



FUENTE: Elaboración propia

Los espacios de oficina serán de uso variado con dimensiones mínimas, por esta razón no tiene un programa establecido, sin embargo, se propone un programa inicial el cual contara con los siguientes espacios:

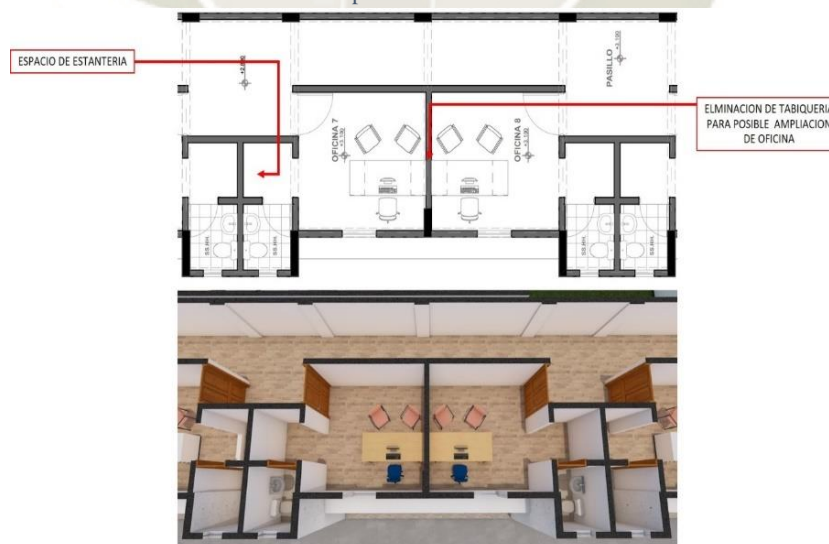
TABLA 47: Programa arquitectónico de oficina básica tipo A - Típico

PROGRAMA ARQUITECTONICO DE OFICINA BASICA TIPO A - TIPICO						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	N° USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
TRABAJAR EN ESCRITORIO	ÁREA DE TRABAJO	Trabajador	2	Semi privado	5.275 M2	10.55 M2
ALMACENAR	ESTANTERIA	Arrendatario	1	Privado	1.63 M2	1.63 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.		1	Privado	1.90 M2	1.90 M2
AREA PARCIAL						14.08 M2
AREA MUROS						3.03 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DE OFICINA BASICA TIPO A - TIPICO						17.11 M2

FUENTE: Elaboración propia

La tipología de la oficina TIPO A deberá ser simple y sencilla por el costo económico que demandará su construcción. Se propone un área de 17.11 m2 y contarán con un núcleo de servicios higiénicos, zona para el desarrollo de las actividades y estantería.

ESQUEMA 167: Distribución de oficina básica tipo A



FUENTE: Elaboración propia

2.1.2. VISUALIZACION INTERIOR

ESQUEMA 168: 3D Distribución de las oficinas y CO-WORKING



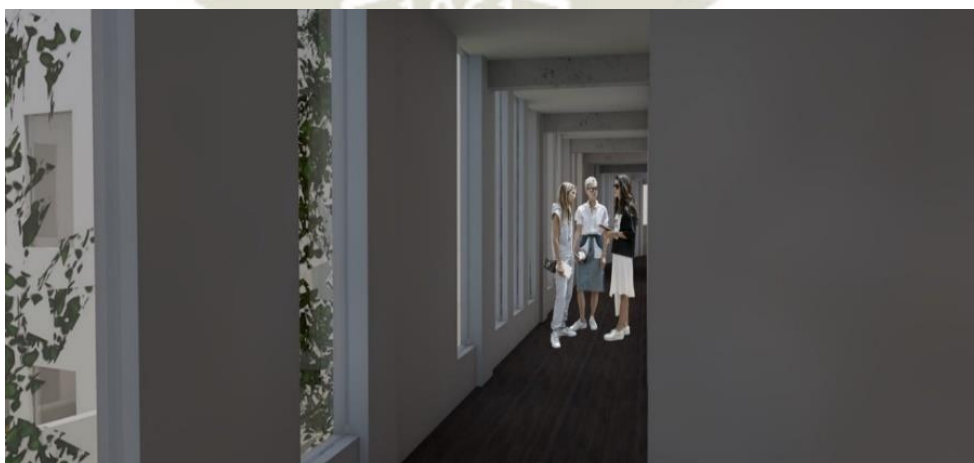
FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 20: Render interior ala de oficinas La Marina



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 21: Render interior ala de oficinas Moral



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 22: Render interior Hall de ingreso oficinas



FUENTE: Elaboración propia

2.2. ESPACIO CO-WORKING O TRABAJO COOPERATIVO

2.2.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Se propondrá un espacio para el trabajo cooperativo en el segundo nivel, ingresando por el hall de oficinas ubicado en la intersección de la avenida la marina y la calle moral. Este espacio CO-WORKING se plantea como un remate del área laboral oficinas.

ESQUEMA 169: 3D de distribución y emplazamiento CO-WORKING



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 170: Plano de ubicación del CO-WORKING



FUENTE: Elaboración propia

El espacio del coworking será de tipo flexible por el concepto que tiene este tipo de trabajo cooperativo, se propone un programa con una recepción la cual se vincula a la zona de trabajo por un puente, ya en dicha zona encontramos un área de trabajo cooperativo, área de trabajo individual, áreas de reuniones privadas, cocina, servicios higiénicos y cuarto de instalaciones que servirán a toda el área de oficinas. Adicionalmente al programa techado se le propone una pequeña zona de expansión con vista a la calle Moral y el Rio Chili para el disfrute de los usuarios.

TABLA 48: Programa arquitectónico de CO-WORKING

PROGRAMA ARQUITECTONICO DE CO-WORKING						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
RECIBIR Y ESPERA	RECEPCION	Visitante	8	Semi-Publico	3.08 M2	24.70 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Recepción	1	Privado	2.17 M2	2.17 M2
LABORAL	AREA DE TRABAJO COOPERATIVO	Asociados	30	Semi-privado	1.92 M2	57.68 M2
LABORAL	AREA DE TRABAJO INDIVIDUAL		11	Semi-privado	1.93 M2	21.25 M2
LABORAL	AREA DE REUNIONES PRIVADAS	Asociados y clientes.	12	Privado	1.82 M2	21.92 M2
COCINA	COCINA	Asociados	4	Semi-privado	2.45 M2	9.83 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Asociados y clientes.	6	Privado	3.00 M2	18.00 M2
MANTENIMIENTO	CUARTO DE INSTALACION	Personal restringido	2	Privado	5.94 M2	11.88 M2
AREA PARCIAL						167.43 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						21.76 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DEL CO-WORKING						189.19 M2
AREA DE EXPANSION						22.88 M2

FUENTE: Elaboración propia

El CO-WORKING no estará aislado al área de oficinas del proyecto, sino más bien tendrá un vínculo directo, sirviendo de apoyo y complemento para todo el ámbito laboral. De esta forma los usuarios jóvenes que utilicen el CO-WORKING podrán

relacionarse directamente con los usuarios experimentados que utilicen las oficinas individuales, creando un entorno laboral amigable, colaborativo y complementario.

El ingreso al CO-WORKING se dará por el mismo ingreso de las oficinas, estipulado en el apartado anterior, de esta forma el control del ámbito laboral será único. Al llegar al CO-WORKING se programa un filtro de recepción para poder controlar los dominios sin desvincular las relaciones laborales que se puedan crear. Una vez atravesado el filtro de control y recepción, por medio de un puente se tiene el acceso al área de trabajo colaborativo y trabajo individual, área de reuniones, servicios complementarios y una pequeña terraza a la calle Moral para la expansión y disfrute de los usuarios.

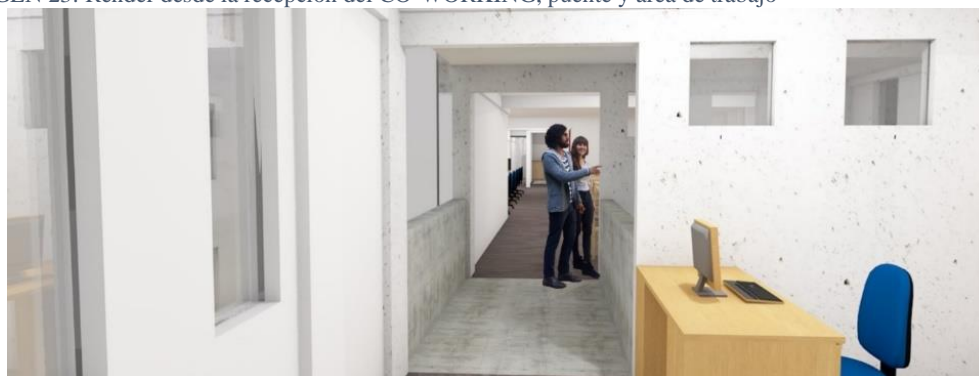
ESQUEMA 171: Distribución interna de CO-WORKING



FUENTE: Elaboración propia

2.2.2. VISUALIZACION INTERIOR

IMAGEN 23: Render desde la recepción del CO-WORKING, puente y área de trabajo



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 24: Render interior CO-WORKING y su área de trabajo cooperativo



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 25: Render interior CO-WORKING y su área de trabajo cooperativo



FUENTE: Elaboración propia

2.2.3. VISUALIZACION EXTERIOR

La volumetría del Coworking y del bloque de oficinas respeta la linealidad de la calle y la traza urbana, no se sobrepasa los 2 pisos de altura y se mantiene una escala doméstica en todo el recorrido de la calle moral, de esta manera se respeta el perfil predominante de la zona, no se agrede al entorno ni a la topografía y creamos una vivencia espacial agradable en el recorrido, para los transeúntes y ciudadanos del centro histórico.

IMAGEN 26: Render exterior de CO-WORKING y su área de expansión



FUENTE: Elaboración propia

En la siguiente imagen se puede apreciar como la propuesta prima por sobre todo mantener el perfil de la calle Moral a una escala humana apropiada.

IMAGEN 27: Render exterior de CO-WORKING y su perfil de calle



FUENTE: Elaboración propia

2.3. LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS DEL SECTOR OFICINAS Y CO-WORKING

La construcción de la Quinta Salas se dio de una manera empírica e incipiente por parte de los obreros de la época, estos con muy poco conocimiento establecieron algunos aspectos volumétricos formales muy interesantes, los cuales nos sirven como un punto de partida para la geometrización del proyecto.

ESQUEMA 172: Reinterpretación volumétrica del CO-WORKING en la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración propia

La reinterpretación de estos elementos volumétricos también se dará en el ingreso a la oficinas y CO-WORKING, reforzando el sentido de identidad de la población residente con la nueva Quinta Salas, es por ello que uno de los propósitos del proyecto es plantear una nueva propuesta arquitectónica, pero sin perder los valores de memoria colectiva.

ESQUEMA 173: Reinterpretación volumétrica de la esquina calle Moral con Av. La Marina



FUENTE: Elaboración propia

2.4. POBLACION OBJETIVO DEL SECTOR OFICINAS Y CO-WORKING

La población objetivo para el área de oficinas será la de personas con mayor experiencia laboral, profesionales, técnicos o emprendedores que necesiten un espacio no muy amplio donde podrán realizar trabajos de escritorio.

Por parte del CO-WORKING será un espacio de trabajo destinado principalmente a la población joven que recién empieza en el mundo laboral y busca un espacio pequeño donde poder desarrollarse y compartir su lugar de trabajo con otras personas con ocupaciones afines, diferentes o complementarias, estos espacios de trabajo pueden servir como lugares de interacción y ayuda mutua, de esta manera se potencializa el trabajo cooperativo y se garantiza el aprendizaje mutuo. Es un espacio de ayuda complementaria donde no se necesita de un área definida e independiente como una oficina para el desarrollo laboral.

Así mismo, tanto los usuarios del área de oficinas y los usuarios del CO-WORKING estarán íntimamente relacionados puesto que desarrollarán sus actividades en un mismo nivel, ambos tendrán el mismo hall de ingreso como punto de encuentro, reunión y acceso desde la calle. Esta relación directa generará que los usuarios jóvenes del CO-WORKING puedan establecer lazos laborales y amicales con los usuarios más experimentados del área de oficinas, el aprendizaje que se desarrolle en este ámbito debe ser complementario y mutuo, donde los emprendedores jóvenes puedan aprender de los mayores y viceversa.

A modo de conclusión, es importante que la población joven sea la encargada de reactivar y dinamizar el centro histórico que poco a poco pierde vitalidad, es por ello la necesidad en la integración de estos nuevos conceptos de espacios colaborativos donde se busca la atracción de una nueva población joven para que puedan laborar, residir, comprar, estudiar

y relajarse en el centro histórico, generar el dinamismo del sector con un ciclo de actividades íntegramente relacionadas en esta zona del tejido urbano.

2.5. GESTION

Estos espacios comerciales estarán a cargo de la asociación de vecinos Quinta Salas y las empresas privadas que financiarán el proyecto de vivienda. Donde los recursos económicos recaudados serán destinados para la cancelación del costo total del proyecto a largo plazo.

3. EL PUENTE Y LA NUEVA VIA PEATONAL AL RIO

El centro histórico de la ciudad de Arequipa cuenta con el río Chili como uno de sus principales elementos urbanos, este se vuelve también un símbolo de identidad y orgullo para la población arequipeña, pero en los últimos años este importante elemento natural se ha visto olvidado y vulnerado por parte de las autoridades municipales, producto de esto existe un descuido hacia el río y una desvinculación de la cuenca del Chili con el centro histórico y su población.

La ubicación del río Chili está situado en el borde perimetral del centro histórico y para llegar a él se debe atravesar la av. La Marina con sus 6 carriles de alta velocidad, sorteando las dificultades y peligros que una vía de alto tránsito conlleva. Una vez atravesado estos seis carriles vehiculares se llega a la cuenca del río, pero existe una nula actividad para que pueda darse la permanencia de la población en este espacio, lo que hace más difícil la íntima relación del río con los pobladores

Así también, el río Chili es un importante elemento natural característico de la ciudad y un gran atractivo turístico si se da una intervención de forma correcta, potenciando sus valores naturales y paisajistas.

ESQUEMA 174: Av. La Marina y su déficit turístico

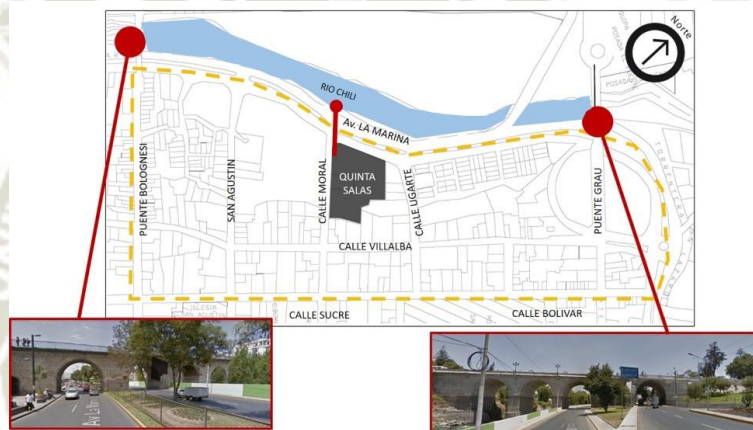


FUENTE: Imagen Google Maps, cambios elaboración propia

A lo largo de la Av. La Marina existen dos puentes patrimoniales los cuales conectan el centro histórico con el otro lado del río Chili (zona de Yanahuara y Beaterio). Por esta razón el proyecto de tesis plantea la necesidad de crear un vínculo que una el centro histórico con el río Chili, para que los ciudadanos puedan usar la cuenca del río para actividades recreativas, culturales y turísticas, repotenciar este elemento natural y generar una mayor dinámica en las actividades sociales y económicas del sector.

En definitiva, esta nueva relación permitirá que el río no sea olvidado o vulnerado sino por el contrario, podamos explotar este gran atractivo de la ciudad para el ciudadano de a pie y no para el automóvil que es lo que ocurre actualmente.

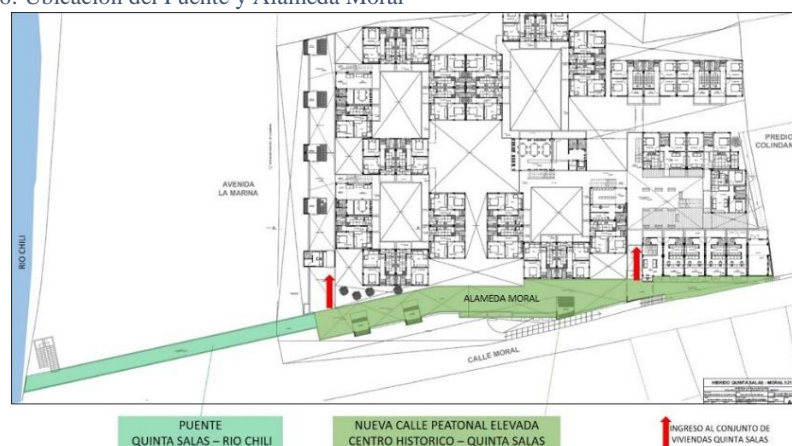
ESQUEMA 175: Puentes del sector que conectan al otro lado del Río



FUENTE: Elaboración Propia

El recorrido de la nueva vía peatonal se designará como “Alameda Moral” la cual lleva este nombre por la ubicación de la misma, esta vía que viene del centro histórico no solo servirá como un vínculo con el río Chili sino también para el ingreso de la población residente al proyecto de vivienda Quinta Salas.

ESQUEMA 176: Ubicación del Puente y Alameda Moral



FUENTE: Elaboración Propia

El puente que unirá el río Chili con la Quinta Salas y el Centro Histórico finalizará en el paseo peatonal de la Av. La Marina, este espacio también podrá ser utilizado como una estación del sistema integrado de transporte, el cual serviría para el embarque y desembarque de los usuarios, volviéndose punto de referencia para la zona que tendrá una actividad constante a cualquier hora del día, activando socioeconómicamente el sector 04.

IMAGEN 28: 3D Nueva calle peatonal Quinta Salas y Puente al río Chili



FUENTE: Elaboración Propia

TABLA 49: Programa de áreas el puente y la nueva vía peatonal al río Chili

PROGRAMA DE AREAS EL PUENTE Y LA NUEVA VIA PEATONAL AL RIO CHILI						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	HORARIO	AREA TOTAL
TRANSICION	PUENTE	CIUDADANOS DEL CENTRO HISTORICO	indefinido	Publico	24 horas	159.20 M2
ENCUENTRO Y TRANSICION	ALAMEDA MORAL	CIUDADANOS DEL CENTRO HISTORICO	indefinido	Publico	24 horas	428.79 M2
AREA TOTAL DE PUENTE Y LA NUEVA VIA PEATONAL AL RIO						587.99 M2

FUENTE: Elaboración Propia

La nueva vía peatonal “Alameda Moral” se desarrollará sobre los techos de la zona de oficinas y CO-WORKING, de esta forma se les dará un mejor uso a estas áreas sin afectar el desarrollo habitacional o la vida de barrio de los residentes de la Quinta Salas.

ESQUEMA 177: 3D Alameda Moral sobre el sector de oficinas y CO-WORKING



FUENTE: Elaboración Propia

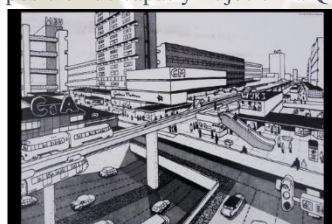
3.1. SUPERPOSICIONES DE CAPAS

Se generará una superposición de capas en el proyecto, relacionando los edificios verticales de vivienda y anudando estos a través espacios públicos potenciados de forma horizontal como la alameda Moral. Las funciones de estos nuevos conceptos urbanos ofrecen alternativas superpuestas para ahorrar largos desplazamientos como se evidencia en la ciudad vertical de Hilberseimer de 1924 o como se planteaba luego en el Plan Pampus de Ámsterdam que muestran sistemas de intersecciones, superposiciones y entrelazamientos de flujos tanto vehiculares, peatonales y de ciclovías.

Estos postulados teóricos se plasmarán en la propuesta de la Quinta Salas creando estas articulaciones y superposiciones de capas o flujos viales para potenciar las conexiones de lo que pasa en la parte superior de la Alameda Moral, en la calle Moral y en la avenida La Marina.

Esta superposición de capas da como resultado una óptima interrelación entre usuarios, donde los encuentros no solo se dan de una forma horizontal sino también de una manera vertical, gracias a una articulación visual a través de los balcones tanto de las viviendas sobre la Alameda Moral y está sobre la calle Moral y la avenida la marina. Logrando mejorar la vida en comunidad y anudar los edificios para reducir los traslados.

IMAGEN 29: Superposición de capas y flujos en la Quinta Salas



PLAN PAMPUS, AMSTERDAM, 1965



LUDWING HILBERSEIMER, LA CIUDAD VERTICAL, 1924



FUENTE: Elaboración Propia

3.2. INTERVENCIONES INADECUADAS

A principios del Siglo XXI se inició la construcción de un puente peatonal que uniría la avenida La Marina en sus dos extremos, esta obra se proyectó con un nulo criterio en cuanto a la función que iba a tener el puente, puesto que no existía un remate con actividad

constante el cual sea atractivo para atravesar dicho puente. Con el paso de los años esta estructura se convertiría en un elefante blanco de la avenida La Marina, poco después ante la falta de uso por parte de la población, este espacio se volvió un lugar para el refugio de ladrones y drogadictos, pasando a convertirse en un lugar deteriorado e insalubre para los ciudadanos.

El puente, que en primer lugar se planteó como una solución al tránsito de personas se convirtió en un problema urbano, las autoridades municipales trataron de solucionar el problema con el retiro de las gradas de acceso mas no con la demolición del puente, esto solo sirvió para que las personas de mal vivir no sigan utilizando este espacio y deteriorando más la zona del Sector 04 “El Barrio del Solar”.

A modo de conclusión, este tipo de malas intervenciones sin un estudio previo genera problemas urbanos y gastos innecesarios del tesoro público, tanto en la construcción como en una inadecuada solución. Proyectos como este no deben de volver a ejecutarse en ningún lugar y menos en un centro histórico como el nuestro.

FOTOGRAFÍA 36: Mala intervención de puente en la avenida La Marina



FUENTE: Elaboración Propia

3.3. VISUALIZACION DE ALAMEDA MORAL AL RIO CHILI

IMAGEN 30: Render Alameda Moral rumbo al rio Chili - 1



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 31: Render Alameda Moral rumbo al río Chili - 2



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 32: Render intersección Alameda Moral, ingreso a viviendas y puente al río Chili



FUENTE: Elaboración Propia

3.4. VISUALIZACION DE ALAMEDA MORAL AL CENTRO HISTORICO

IMAGEN 33: Render intersección Alameda Moral, ingreso a viviendas y puente al río Chili



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 34: Render Alameda Moral rumbo al centro histórico - 1



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 35: Render Alameda Moral rumbo al centro histórico - 2



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 36: Render Equipamiento urbano en Alameda Moral



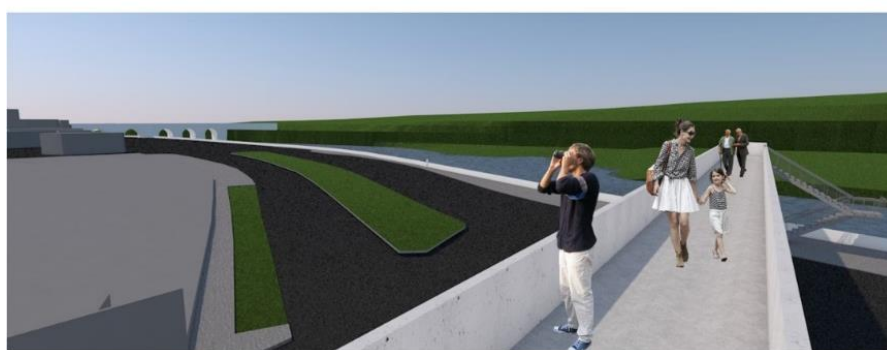
FUENTE: Elaboración Propia

3.5. VISUALIZACION PUENTE Y LA CUENCA DEL RIO CHILI

IMAGEN 37: Renders del puente Quinta Salas, visualizando los dos puentes patrimoniales



VISUAL AL PUENTE GRAU



VISUAL AL PUENTE BOLOGNESI

FUENTE: Elaboración Propia

Una vez que se realice el tratamiento de la cuenca del río Chili podrá ser utilizado para la actividad turística y recreativa de la población. Este espacio será potenciado por la presencia de este importante elemento natural.

Según el plan Mcha al año 2027 se tiene previsto que el tráfico vehicular transite de manera subterránea, si esto se logra concretizar los comercios proyectados en el zócalo de la Quinta Salas tendrán una actividad económica mucho más dinámica, además de ello el contacto con el río y su cuenca será mucho más directo sin la interferencia vehicular que existe actualmente.

IMAGEN 38: Render del puente y el nuevo recorrido turístico de la cuenca del río Chili



FUENTE: Elaboración Propia

3.6. POBLACION OBJETIVO DEL PUENTE Y ALAMEDA MORAL

En este espacio de transito la población objetivo será el público en general, tanto los residentes de la Quinta Salas, como la población del centro histórico, visitantes, turistas, etc. Es un espacio que el proyecto Quinta Salas otorga a la ciudad de Arequipa, donde se desprivatiza el lote y hace que el público y el privado se encuentren sin alterar ni irrumpir la vida íntima del barrio.

3.7. GESTION

Este espacio de transito lo podremos gestionar con la Municipalidad Provincial de Arequipa y la Gerencia del Centro Histórico, puesto que será de uso público al convertirse en una

calle más que une y repotencia la cuenca del río Chili con el centro histórico y su entorno urbano paisajístico.

4. INGRESOS AL PROYECTO

Los ingresos al proyecto de vivienda se darán en tres puntos estratégicos; el ingreso 1 estará ubicado en la parte baja de la calle Moral, el ingreso 2 se ubicará en la parte alta de la calle Moral, sirviendo también como acceso a la población en general para llegar a la cuenca del río Chili y finalmente el ingreso 3 se ubicará en la parte alta de la avenida La Marina. Cada uno de los tres ingresos mencionados cuenta con puntos de control y áreas de espera, esto servirá para que lo público de la calle no irrumpa en la vida de barrio al interior del conjunto y las relaciones entre vecinos y transeúntes se genere sin afectar la privacidad de las viviendas.

ESQUEMA 178: 3D ingresos al proyecto de vivienda



FUENTE: Elaboración Propia

4.1. INGRESO 1: PARTE BAJA CALLE MORAL

El primer ingreso al conjunto de viviendas se dará por la parte baja de la calle Moral y contará con un punto de control para el acceso a los residentes y la restricción de visitantes. Este ingreso tendrá un remate directo con la plaza principal del conjunto residencial, la cual tiene la función de congregar a los vecinos y distribuir los demás espacios comunitarios.

ESQUEMA 179: Plano de ubicación de ingreso 1: Parte baja de la calle Moral



FUENTE: Elaboración Propia

4.1.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

El hall de ingreso y punto de control tendrá un espacio de recepción, un espacio de espera para los visitantes y un cuarto de cámaras que servirá para la seguridad del conjunto.

ESQUEMA 180: Distribución interna hall de ingreso 1 (calle Moral) y punto de control



FUENTE: Elaboración Propia

4.1.2. PROGRAMA ARQUITECTONICO

TABLA 50: Programa arquitectónico del hall de ingreso y punto de control

PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL HALL DE INGRESO / PUNTO DE CONTROL						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
RECIBIR	RECEPCION	Visitante	5	Semi-Publico	1.25 M2	6.36 M2
ESPERAR	ESPERA	Personal restringido.	6	Semi-Publico	2.20 M2	13.36 M2
CONTROLAR	CONTROL DE CAMARAS.	Personal restringido.	2	Privado	2.75 M2	5.50 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Visitante	1	Privado	2.00 M2	2.16 M2
AREA PARCIAL						27.08 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						5.15 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DE HALL DE INGRESO / PUNTO DE CONTROL						32.23 M2
AREA DE INGRESO ABIERTO						20.40 M2

FUENTE: Elaboración Propia

4.1.3. ESQUEMA DE FLUJOS DE INGRESO

Los flujos que llegan al ingreso 1 de la calle Moral se darán tanto por la avenida La Marina como por la calle Moral desde el Centro histórico, de esta manera se podrán congregarse en un espacio público previo al ingreso a la Quinta Salas.

ESQUEMA 181: Esquema de flujos en el ingreso 1 a la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

4.1.4. VISUALIZACION ARQUITECTONICA

IMAGEN 39: Render Aproximación del ingreso 1 al conjunto Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 40: Render Ingreso 1 al conjunto Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 41: Render hall de ingreso 1 y punto de control a la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

4.1.5. LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS

Se tomará para la reinterpretación algunos elementos arquitectónicos presentes en las casonas más tradicionales del centro histórico, elementos como el zaguán de ingreso, el corredor sobre la portada y la composición de ventanas laterales. Estos se recrean en el nuevo proyecto contemporáneo.

ESQUEMA 182: Reinterpretación de elementos de la arquitectura arequipeña en el ingreso



FUENTE: Elaboración Propia

Así mismo tomaremos elementos característicos que existen en la Quinta Salas como los puentes en los ingresos del tugurio, analizando como estos se vuelven parte de la arquitectura sin arquitectos, generando una escala más doméstica y enmarcando el recorrido.

ESQUEMA 183: Reinterpretación de puentes en el ingreso 1 de la calle Moral



FUENTE: Elaboración Propia

ESQUEMA 184: Reinterpretación de zaguán en el ingreso 1 de la calle Moral



FUENTE: Elaboración Propia

4.2. INGRESO 2: PARTE ALTA CALLE MORAL

El segundo ingreso al conjunto de viviendas se dará por la parte alta de la calle Moral y contará con un punto de control para el acceso a los residentes y la restricción de visitantes. Este ingreso funcionará como un punto pivot, donde se podrá ingresar a la Quinta Salas o se podrá ir directamente al río Chili y su cuenca. Este ingreso marcará el inicio de la Alameda Moral, sirviendo como un lugar de encuentro de la población residente y la del centro histórico.

ESQUEMA 185: Plano de ubicación de ingreso 2: Parte alta de la calle Moral

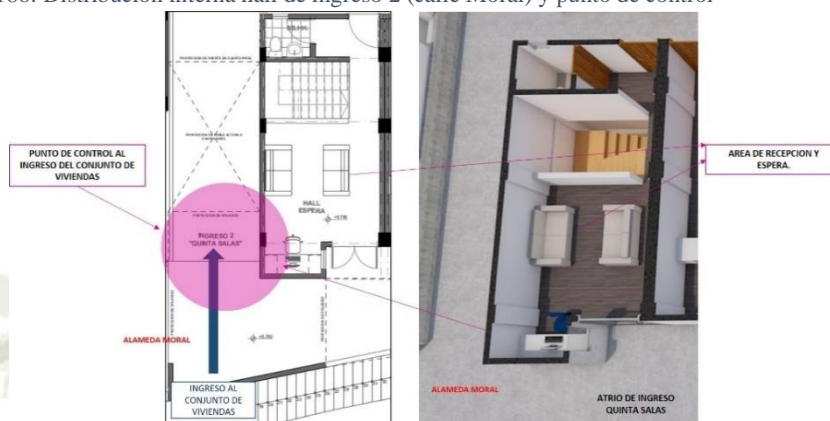


FUENTE: Elaboración Propia

4.2.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

El hall de ingreso y punto de control tendrá un espacio de recepción, un espacio de espera para los visitantes, el cajón de escaleras que llegará desde el estacionamiento y servicios.

ESQUEMA 186: Distribución interna hall de ingreso 2 (calle Moral) y punto de control



FUENTE: Elaboración Propia

4.2.2. PROGRAMA ARQUITECTONICO

TABLA 51: Programa arquitectónico del hall de ingreso 2 y punto de control

PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL HALL DE INGRESO 2 / PUNTO DE CONTROL						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
CIRCULAR	ESCALERA Y ASCENSOR	Residentes	5	Semi-Publico	1.25 M2	10.00 M2
ESPERAR	RECEPCION	Personal restringido.	3	Semi-Publico	3.33 M2	10.00 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Personal restringido.	1	Privado	1.70 M2	1.70 M2
AREA PARCIAL						21.70 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						9.43 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DE HALL DE INGRESO 2 / PUNTO DE CONTROL						31.13 M2

FUENTE: Elaboración Propia

4.2.3. ESQUEMA DE FLUJOS DE INGRESO

Los flujos que llegan al ingreso 2 de la calle Moral se darán tanto por la calle Moral desde el centro histórico, como desde la avenida La Marina y el río Chili. Marina, de esta manera se podrán congregar los distintos usuarios en un espacio público como la Alameda Moral previo al ingreso a la Quinta Salas.

IMAGEN 42: Render Ingreso 2 al proyecto



FUENTE: Elaboración Propia

4.2.4. LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS

En este espacio de recorrido, la reinterpretación se dará al tomar como referencia los ingresos enmarcados que existen al interior del tugurio, los cuales son elementos que nos delimitan espacios, estos están materializados de piedra o sillar según sea el caso. El objetivo es la reinterpretación de este elemento en base a su geometría recta de elementos verticales anudados de un elemento horizontal formando el pórtico de ingreso al conjunto.

ESQUEMA 187: Reinterpretación de los pórticos de ingreso en la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

4.3. INGRESO 3: PARTE ALTA AV. LA MARINA

El tercer ingreso al conjunto de viviendas se dará por la parte alta de la Av. La Marina y contará con un punto de control para el acceso a los residentes y la restricción de visitantes. Este ingreso servirá a una población de 26 familias y tendrá la función de limitar y controlar lo público de la calle con lo íntimo y privado del área de viviendas, todo esto sin alterar las dinámicas del espacio público que se busca. La población del centro histórico podrá hacer

uso del proyecto Quinta Salas, respetando los dominios planteados, gracias a estos puntos de control que lograra una fluidez en el recorrido al río Chili.

Este ingreso marcará el inicio de la Alameda La Marina y el puente al río Chili, sirviendo como un lugar de encuentro de la población residente y la del centro histórico.

ESQUEMA 188: Plano de ubicación de ingreso 3: Parte alta de la Av. La Marina



FUENTE: Elaboración Propia

4.3.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

El punto de control tendrá un espacio de trabajo, un pequeño espacio de espera para los visitantes y un módulo de servicio higiénico para el personal de seguridad.

4.3.2. ESQUEMA DE FLUJOS DE INGRESO

Los flujos al ingreso 3 llegarán tanto por la calle Moral desde el centro histórico atravesando la nueva alameda Moral, como desde la avenida La Marina atravesando el nuevo puente al Río Chili. De esta manera se podrán congregarse los distintos usuarios en un pequeño espacio público como es dicha intersección.

ESQUEMA 189: Esquema de flujos en el ingreso 3 a la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

4.3.3. VISUALIZACION ARQUITECTONICA:

En la siguiente imagen se puede apreciar cómo se conforma la intersección tanto de la Alameda Moral, el nuevo puente al Rio Chili y el ingreso 3 al conjunto de viviendas Quinta Salas.

5. ESPACIOS COLECTIVOS

5.1. ESPACIOS COLECTIVOS EN PRIMER NIVEL

Uno de los objetivos del proyecto de tesis es afianzar la vida en comunidad, el sentido de barrio a través del buen uso de los espacios colectivos, generar vínculos más estrechos entre vecinos y fomentar la vida comunitaria. Es por ello que el proyecto apunta a potenciar los espacios comunitarios antes del ingreso a las viviendas, erradicando los cajones de escaleras y ascensores por considerarlos espacios de conflicto y que no contribuyen a fortalecer la vida en comunidad.

Ingresando al conjunto de viviendas por la calle Moral se seguirá una calle interna la cual nos dirigirá directamente a la plaza principal del conjunto, esta tiene la función de unir e integrar a los vecinos de los diferentes Sub-barrios que existen en el primer nivel, volviendo esta plaza un lugar casi obligado en el transito antes del ingreso a las viviendas. De esta manera se genera conexiones y se establece actividades integrantes en este gran espacio, el cual pueda ser usado para diferentes actividades relacionadas con las creencias, costumbres, actividades recreativas y ocio de la población residente de la Quinta Salas.

ESQUEMA 190: Plano de ubicación de patios colectivos en el primer nivel a la calle Moral



FUENTE: Elaboración Propia

5.1.1. PROGRAMA DE AREAS

TABLA 52: Programa de espacios colectivos en primer nivel

PROGRAMA DE ESPACIOS COLECTIVOS EN PRIMER NIVEL						
ID	ESPACIO	NOMBRE	TIPO DE USUARIO	AREA VERDE	DOMINIO	AREA TOTAL
1	PATIO COLECTIVO 1	LOS GATOS	Familias residentes	SI	Semi-Privado	148.57 M2
2	PATIO COLECTIVO 2	LOS CORDELES	Familias residentes.	SI	Semi-Privado	148.57 M2
3	PATIO COLECTIVO 3	MORALES	Familias residentes	SI	Semi-Privado	139.37 M2
4	PATIO COLECTIVO 4	NINA	Familias residentes	SI	Semi-Privado	208.83 M2
5	PATIO COLECTIVO 5	LAS PIEDRITAS	Familias residentes	NO	Semi-Privado	174.88 M2
6	PLAZA PRINCIPAL	EL ANGELITO	Población residente	SI	Semi-Publico	220.19 M2
7	PLAZA SECUNDARIA	SPORTING MORAL	Población residente	NO	Semi-Publico	79.51 M2
AREA TOTAL DE ESPACIOS COLECTIVOS EN PRIMER NIVEL						1.119,32 M2

FUENTE: Elaboración Propia

ESQUEMA 191: Ubicación de patios y espacios colectivos



FUENTE: Elaboración Propia

5.1.2. INTENSIDAD DE FLUJOS

Los flujos en el proyecto de tesis se darán en tres escalas: la primera un flujo mayor que será la encargada de conectar la calle con los nodos más importantes del proyecto, luego el flujo intermedio los cuales unirán los nodos con los pequeños Sub-barrios y por último los flujos menores los cuales servirán de acceso a las viviendas.

La mejora en la calidad del espacio residencial estará íntimamente ligado a una relación optima con el espacio colectivo, el espacio público y la calle. Cuantos más gradientes haya entre lo público de la calle y lo privado de la vivienda esta será mejor o a mayor

gradación de los dominios, mayor calidad de la relación vivienda-espacio público existirá.

A modo de conclusión y representación en el proyecto, se debe buscar el paso gradual de la calle moral o la avenida la marina a la parte íntima de la vivienda, esto se debe dar atravesando los espacios comerciales, los ejes peatonales, los espacios públicos como la plazoleta de ingreso, el zaguán de ingreso, la calle interna que nos lleva hasta la plaza principal del conjunto, los espacios colectivos de los Sub-barrios para a través de vías menores podamos ingresar a la vivienda. De lo más público de la calle a lo más íntimo de la vivienda, atravesando diversos espacios donde se forme la vida comunitaria.

ESQUEMA 192: 3D intensidad de flujos



FUENTE: Elaboración Propia

5.1.3. VISUALIZACION DE PATIOS COLECTIVOS

IMAGEN 43: Renders collage de patios colectivos A



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 44: Renders collage de patios colectivos B



FUENTE: Elaboración Propia

5.1.4. VISUALIZACION PLAZAS

IMAGEN 45: Renders collage Plaza principal “El Angelito”



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 46: Renders collage Plaza secundaria “Sporting Moral”

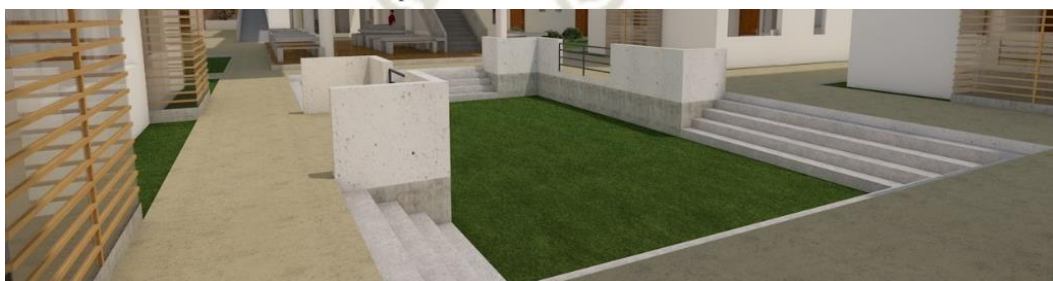


FUENTE: Elaboración Propia

5.1.5. MATERIALIDAD DE SUPERFICIES Y VIAS

La materialidad en los espacios colectivos se dará de dos tipos; suelos blandos usados para las actividades de estancia o recreación y suelos duros para la transitabilidad de la población residente. Se aprecia en el grafico como es que la integración de barrios se da a través de un diseño de vías internas, el cual nucleariza dichas vías en la plaza principal del conjunto.

IMAGEN 47: Render de materialidad en espacios colectivos



FUENTE: Elaboración Propia

ESQUEMA 193: Plano de materialidad de superficies y vías



FUENTE: Elaboración Propia

5.1.6. LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS

Los aspectos de memoria colectiva se darán en los patios del conjunto, los cuales servirán como un acceso previo al ingreso de las viviendas, donde se desarrollarán actividades recreativas, de encuentro y socialización, las cuales potenciarán los lazos vecinales entre la población residente. Actualmente en el tugurio Quinta Salas existe el patio comunitario “El angelito”, el cual es utilizado con fines recreativos y para actividades diversas, donde los vecinos del tugurio se reúnen y comparten entre todos.

ESQUEMA 194: Memoria colectiva y reinterpretación de patios comunitarios



FUENTE: Elaboración Propia

El patio colectivo las piedritas es un espacio semipúblico que sirve para el ingreso a un grupo de viviendas tanto en primer nivel como en segundo nivel. La propuesta del proyecto busca reinterpretar los recorridos y conexiones, del patio alargado en primer

y la galería en el segundo, ambos dando ingreso a las viviendas. Generando una escalera con puente y un jacaranda como remate final y de integración al conjunto.

ESQUEMA 195: Memoria colectiva y reinterpretación de pasaje las piedritas



FUENTE: Elaboración Propia

5.2. ESPACIOS COLECTIVOS EN TERCER NIVEL

5.2.1. ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Luego de atravesar los ingresos y puntos de control en el tercer nivel encontraremos dos espacios colectivos emplazados sobre techos; el espacio colectivo Alameda La Marina y el patio colectivo La Tiendita, ambos espacios no se contarán en el cálculo del área libre, pero tendrán el mismo uso de recreación, encuentro y vida en comunidad.

ESQUEMA 196: Plano de ubicación espacios colectivos en tercer nivel



FUENTE: Elaboración Propia

5.2.2. PROGRAMA DE AREAS DE ESPACIOS COLECTIVOS EN TERCER NIVEL

TABLA 53: Programa de espacios colectivos en tercer nivel

PROGRAMA DE ESPACIOS COLECTIVOS EN TERCER NIVEL						
ID	ESPACIO	NOMBRE	TIPO DE USUARIO	AREA VERDE	DOMINIO	AREA TOTAL
1	ESPACIO COLECTIVO	ALAMEDA LA MARINA	Familias residentes	NO	Semi-Privado	278.62 M2
2	PATIO COLECTIVO	LA TIENDITA	Familias residentes	SI	Semi-Publico	281.91 M2
AREA TOTAL DE ESPACIOS COLECTIVOS EN TERCER NIVEL						560.53 M2

FUENTE: Elaboración Propia

5.2.3. ESPACIO COLECTIVO: ALAMEDA LA MARINA

Este espacio colectivo se emplazará sobre el techo del área de oficinas, la propuesta busca generar actividad en comunidad frente a la avenida La Marina y el Rio Chili, donde los vecinos de esta parte del conjunto se encuentren y convivan antes de ingresar a su vivienda.

A lo largo del recorrido se establecerá equipamientos urbanos para la estancia y el encuentro, donde gracias a la altura ganada podremos contemplar la cuenca del rio chili y su paisaje.

• INTENSIDAD DE FLUJOS:

El ingreso al espacio colectivo alameda La Marina se da tanto por la alameda Moral como por el puente al que llega de la cuenca del rio Chili.

La alameda La Marina genera un flujo lineal que da ingreso directo a las viviendas flat del tercer nivel como a las viviendas dúplex en el cuarto nivel a través de escaleras de un solo tramo.

ESQUEMA 197: 3D intensidad de flujos en el espacio colectivo Alameda La Marina



FUENTE: Elaboración Propia

- VISUALIZACION DE ESPACIO COLECTIVO ALAMEDA LA MARINA

IMAGEN 48: Render de Alameda La Marina



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 49: Render de Alameda La Marina con equipamiento comunitario



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 50: Render de Alameda La Marina con vista al río Chili



FUENTE: Elaboración Propia

- MEMORIA COLECTIVA

En esta parte analizamos como es que se da uso a los techos en el tugurio Quinta Salas, los cuales son ocupados por los vecinos formando calles, las cuales dan ingreso a nuevas viviendas o sub-barrios. Se procede a realizar la reinterpretación de estos espacios, el techo del área de oficinas usado para el tránsito de la población residente hasta el ingreso a su vivienda.

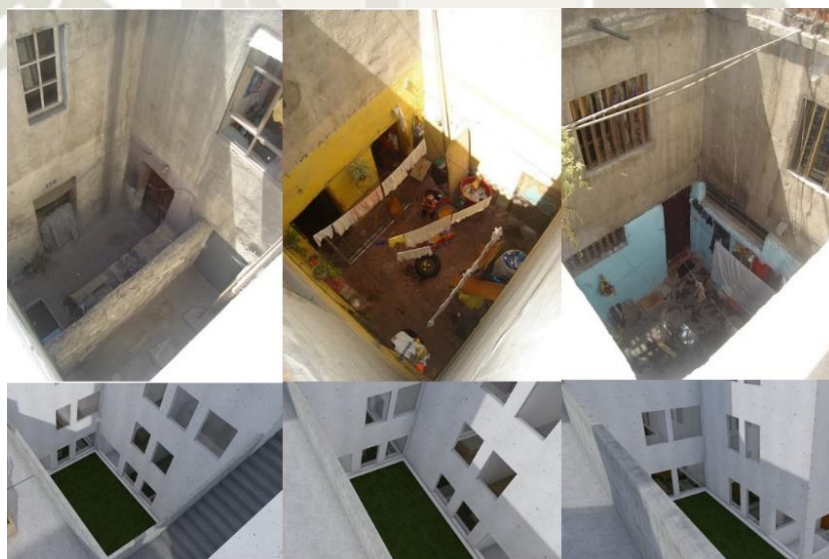
ESQUEMA 198: Memoria colectiva y reinterpretación de techos transitables



FUENTE: Elaboración Propia

De los mismos techos del actual tugurio Quinta Salas, se puede apreciar los espacios libres de las viviendas que se ubican en el primer nivel y sus relaciones visuales entre vecinos.

ESQUEMA 199: Memoria colectiva y reinterpretación relaciones visuales en la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

- ANALISIS PAISAJISTA

En cuanto al paisaje, el proyecto de tesis busca desde el espacio colectivo La Marina, repotenciar visualmente los valores paisajistas olvidados de la cuenta del río Chili, el nuevo paseo turístico, el farayon del río, el barrio Beaterio y la Recoleta. Que este espacio sirva como un mirador para la población residente de la Quinta Salas, añadir

estos valores en la vida diaria de los vecinos, generando una mejor calidad de vida y una plusvalía en el valor de su vivienda.

IMAGEN 51: Render Alameda La Marina y mirador para el paisaje inmediato



FUENTE: Elaboración Propia

5.2.4. PATIO COLECTIVO LA TIENDITA

Este espacio colectivo se emplazará sobre el techo del estacionamiento de vivienda, la propuesta busca generar actividad en comunidad alrededor de viviendas y la tienda bodega Quinta Salas donde los vecinos de esta parte del conjunto se encuentren, convivan y puedan adquirir víveres antes de ingresar a su vivienda.

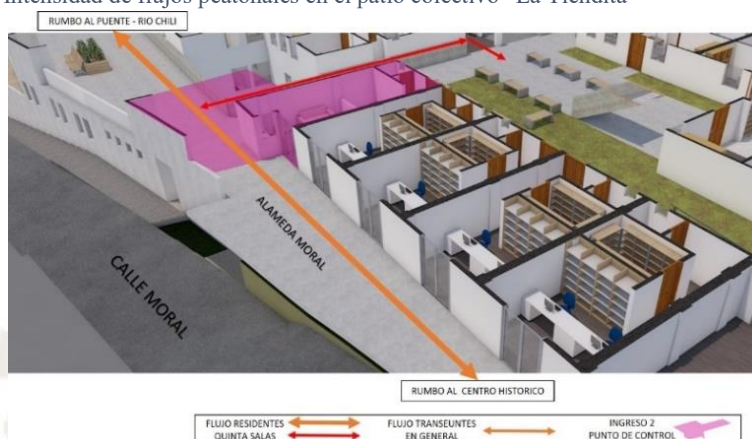
En este patio colectivo se establecerá equipamientos urbanos para la estancia y el encuentro, donde también servirá como espacio previo al ingreso del equipamiento vecinal “Tinkuy”.

- INTENSIDAD DE FLUJOS

El ingreso al patio colectivo “La Tiendita” se da por la alameda Moral que llega del centro histórico como por el puente que llega de la cuenca del río Chili.

La alameda Moral genera un flujo lineal que da ingreso directo al conjunto residencial y llegar al patio colectivo “La Tiendita”.

ESQUEMA 200: Intensidad de flujos peatonales en el patio colectivo “La Tiendita”



FUENTE: Elaboración Propia

- VISUALIZACION DEL PATIO COLECTIVO LA TIENDITA

IMAGEN 52: Render del patio colectivo “La Tiendita”, vista desde galería



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 53: Render del patio colectivo “La Tiendita”, vista peatonal



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 54: Render del patio colectivo “La Tiendita” y equipamiento vecinal “Tinkuy”



FUENTE: Elaboración Propia

6. EQUIPAMIENTOS

Luego del análisis que se realizó en la presente tesis sobre los equipamientos del centro histórico se establece que una de las carencias que tiene es la falta de lugares para la congregación de personas, espacios para el desarrollo de actividades culturales o recreativas. Es por ello que el proyecto arquitectónico propone la creación de ambientes de uso colectivo tanto para los vecinos de la Quinta Salas como para la población del centro histórico.

ESQUEMA 201: 3D Ubicación de Equipamientos Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

6.1. EQUIPAMIENTOS EN PRIMER NIVEL AL EXTERIOR

6.1.1. SALON DE USOS MULTIPLES (SUM) QUINTA SALAS

El primer equipamiento en analizar será el Salón de Usos Múltiples (SUM), este estará directamente relacionado a la calle para evitar la irrupción de usuarios externos a la Quinta Salas, donde su ingreso estará precedido por una plazoleta a modo de espacio público el cual funcionará como un foyer abierto para el SUM y espacio previo para el ingreso a las viviendas, además de ser usado como un lugar de paso por los ciudadanos del centro histórico que transite por el lugar.

EL SUM estará integrado por un área de hall con depósito, cuarto multimedia para el control en caso que el evento lo requiera, un pequeño escenario, el espacio propiamente del SUM, finalmente en la parte posterior una cocina para pequeños eventos y servicios higiénicos.

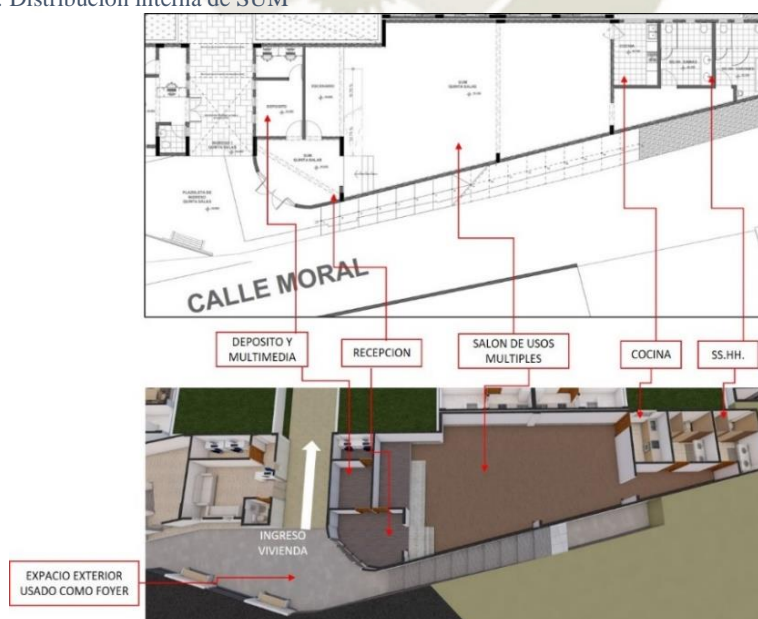
- ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

TABLA 54: Programa arquitectónico del salón de usos múltiples (SUM)

PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL SALON DE USOS MULTIPLES (SUM)						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
RECIBIR	RECEPCION	Visitante	34	Semi-Publico	0.40 M2	13.43 M2
GUARDAR	DEPOSITO	Personal restringido.	2	Privado	3.75 M2	7.50 M2
CONTROL DE COMPUTADO.	MULTIMEDIA	Personal restringido.	2	Privado	2.05 M2	4.11 M2
HABLAR	ESCENARIO	Visitante	2	Semi-privado	4.92 M2	9.84 M2
MULTIPLE	SUM	Visitante	68	Semi-Publico	1.50 M2	102.66 M2
COCINAR	COCINA	Visitante	4	Semi-privado	2.00 M2	8.00 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Visitante	7	Privado	3.00 M2	21.00 M2
AREA PARCIAL						166.54 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						27.83 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DEL CO-WORKING						194.37 M2
AREA DE EXPANSION (FOYER) – PLAZOLETA PREVIO INGRESO						53.18 M2

FUENTE: Elaboración Propia

ESQUEMA 202: Distribución interna de SUM



FUENTE: Elaboración Propia

- VISUALIZACION INTERIOR

IMAGEN 55: Render desde ingreso del SUM



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 56: Render desde fondo del SUM



FUENTE: Elaboración Propia

- VISUALIZACION EXTERIOR

La exteriorización del SUM se evidencia como un volumen que se introduce en la topografía accidentada, esto gracias a la diferencia de nivel genera que el muro del SUM no se mantenga como un bloque solido a la calle, sino que se adecua a una escala más domestica producto de descenso en la escalinata.

También se aprecia como el SUM y el ingreso a las viviendas comparten la plazoleta de ingreso, sirviendo como un espacio público de encuentro sin alterar los dominios de privacidad que la vivienda necesita.

IMAGEN 57: Render SUM exterior, plazoleta e ingreso al conjunto de viviendas



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 58: Render SUM exterior, plazoleta e ingreso al conjunto de viviendas

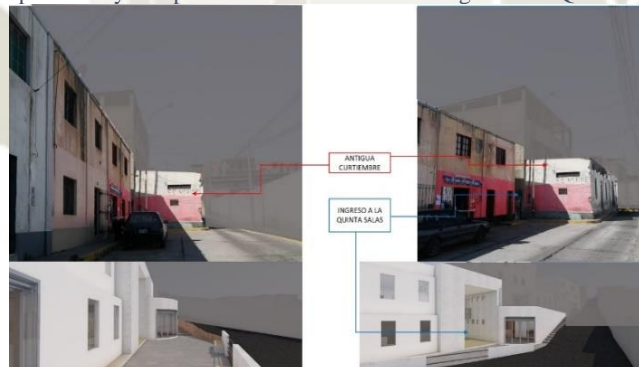


FUENTE: Elaboración Propia

- LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS

La presencia de la antigua curtiembre de la calle Moral genera un cambio de volumen en el perfil urbano de la calle, dicho volumen que permanece en la Quinta Salas se toma como un elemento a reinterpretar con una nueva función de Salón de Usos Múltiples (SUM), así también el acceso a la Quinta Salas se mantendrá en la misma ubicación, cambiando su escala y composición arquitectónica.

ESQUEMA 203: Reinterpretación y comparación de la curtiembre e ingreso a la Quinta Salas



FUENTE: Elaboración Propia

- POBLACION OBJETIVO DEL SALON DE USOS MULTIPLES (SUM)

El Salón de Usos Múltiples (SUM) podrá ser utilizado en primer lugar por los vecinos de la Quinta Salas como un espacio para el desarrollo de actividades diversas como fiestas, misas, eventos, velorios y reuniones de vecinos. Este espacio se ubicará en la parte exterior del conjunto para mantener la armonía de la vida de barrio dentro del lote, también se plantea su ubicación externa para que de esta manera este espacio pueda ser utilizado por los usuarios de las oficinas y el público en general del centro histórico, manteniendo los dominios semiprivados de la vivienda muy bien establecidos para que una población externa no interrumpa la vida de barrio interna.

- GESTION

Este espacio de Salón de Usos Múltiples (SUM) estará a cargo de la asociación de vecinos Quinta Salas y las empresas privadas que financiarán el proyecto de vivienda. Donde los recursos económicos recaudados serán destinados para la cancelación del costo total del proyecto a largo plazo.

6.2. EQUIPAMIENTOS EN PRIMER NIVEL – INTERIOR: BLOQUE “TINKUY” (ENCUENTRO) Y CLUB SPORTING MORAL AL INTERIOR

Dentro del proyecto se propondrá espacios de equipamientos los cuales podrán ser para el uso, disfrute y encuentro de la población residente. El principal espacio de equipamiento será el BLOQUE “TINKUY”, palabra quechua que significa “ENCUENTRO”, este espacio se desarrollará en todos los niveles del proyecto, sirviendo como un gran elemento vertical el cual comunicará a todo el conjunto y como su nombre lo indica se volverá un punto de encuentro comunitario en la Quinta Salas, espacialmente está conformado por planos horizontales con cerramientos poco definidos los cuales permitirán que sea un espacio que pueda ser usado a cualquier hora del día y a lo largo de la semana. Se volverá un espacio intermedio permeable, para la vinculación de los diferentes patios comunitarios y plazas del proyecto. Así también frente al Tinkuy se ubicará el nuevo club Sporting Moral que por muchos años se consideró el símbolo de la identidad en la Quinta Salas.

ESQUEMA 204: ESQUEMA 187: Plano de equipamientos de vivienda, primer nivel



FUENTE: Elaboración Propia

6.2.1. BLOQUE “TINKUY” – ESPACIO MULTIPLE (COMIDAS)

- ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

En el primer nivel del proyecto, el “TINKUY” estará destinado al uso múltiple de actividades entorno a la comida, siendo la cocina popular un motivo importante y capaz de unir a los residentes de la Quinta Salas, este será incluyente para la población y tendrá un uso constante a lo largo del día.

TABLA 55: Programa arquitectónico del TINKUY 1er nivel – Comedor Popular

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DEL 1ER NIVEL TINKUY – ESPACIO MULTIPLE (COMIDAS)						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
COMER	COMEDOR Y TRANSITO	Población residente	81	Semi-Publico	1.30 M2	109.03 M2
COCINAR	COCINA	Personal restringido	2	Privado	4.00 M2	8.19 M2
TRANSLADO	ASCENSOR	Población residente	3	Privado	0.60 M2	1.79 M2
AREA PARCIAL						119.01 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						12.00 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DEL TINKUY 1ER NIVEL – COMEDOR POPULAR						131.01 M2

FUENTE: Elaboración Propia

El TINKUY en el primer nivel será un espacio intermedio que pueda conectar los espacios abiertos por sus cuatro lados, convirtiéndose en un espacio integrante y fluido para el conjunto residencial.

ESQUEMA 205: 3D del TINKUY en primer nivel y conexión con espacios colectivos



FUENTE: Elaboración Propia

- VISUALIZACION INTERIOR: AREA DE COMIDA AL PASO

IMAGEN 59: Render interior del TINKUY primer nivel. Área de cocina y atención



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 60: Render interior del TINKUY primer nivel. Área de mesas



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 61: Render interior del TINKUY primer nivel. Conexión con los patios comunitarios



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 62: Render interior del TINKUY primer nivel. Vista desde la cocina



FUENTE: Elaboración Propia

IMAGEN 63: Render interior del TINKUY primer nivel. Permeabilidad del espacio



FUENTE: Elaboración Propia

6.2.2. NUEVO CLUB SPORTING MORAL

Frente al primer nivel del TINKUY se propondrá un espacio destinado para el uso del club Sporting Moral, donde se podrán realizar las reuniones de directivos y lugar de estantería para trofeos. Actualmente en la Quinta Salas se dispuso un espacio pequeño para el uso del club sin embargo no es utilizado puesto que no cuenta con las condiciones necesarias para su ocupación.

- ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

TABLA 56: Programa arquitectónico del nuevo club Sporting Moral

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DEL NUEVO CLUB SPORTING MORAL						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	N° USUARIOS	DOMINIO	ÍNDICE M2	ÁREA TOTAL
MÚLTIPLE	CLUB	Personal restringido	10	Semi-Privado	3.00 M2	30.57 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Personal restringido	2	Privado	2.53 M2	5.06 M2
ÁREA PARCIAL						35.63 M2
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y MUROS						5.72 M2
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL DEL CLUB SPORTING MORAL						41.35 M2

FUENTE: Elaboración propia

La distribución espacial del club Sporting Moral tendrá un espacio para las juntas de los directivos del club, un espacio para la ubicación de los trofeos y los servicios higiénicos. Así también se tendrá un acceso inmediato desde el estacionamiento.

ESQUEMA 206: 3D Distribución del Club Sporting Moral



FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION EXTERIOR

IMAGEN 64: Render exterior del CLUB SPORTING MORAL - Lado izquierdo



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 65: Render exterior del CLUB SPORTING MORAL – Lado derecho



FUENTE: Elaboración propia

6.2.3. LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS

Actualmente el local del club Sporting Moral está ubicado en un inmueble en el primer nivel del tugurio, se analizará la composición de puerta bajo puente elevado y se reinterpretará estos elementos en la nueva propuesta del proyecto de tesis, haciendo uso del puente el cual nos enfatizará el ingreso al nuevo club Sporting Moral.

IMAGEN 66: Reinterpretación del club Sporting Moral. Puente sobre puerta de ingreso



REINTERPRETACION DE COMPOSICION FORMAL DEL CLUB SPORTING MORAL, PUENTE ELEVAVO CONFIGURA EL INGRESO AL CLUB.

FUENTE: Elaboración propia

6.3. EQUIPAMIENTOS EN SEGUNDO NIVEL: BLOQUE “TINKUY”- CO-WORKING ABIERTO Y SALA DE JUNTAS

El segundo nivel del “TINKUY” estará destinado principalmente al encuentro de la población joven y adulta, es un espacio con funciones de CO-WORKING abierto, relacionado con una sala de juntas cerrada la cual se ingresará a través de un puente. El bloque “TINKUY” como ya se indicó articula de forma vertical a todo el conjunto de viviendas, por lo cual también es un espacio previo para los siguientes niveles del proyecto.

6.3.1. BLOQUE “TINKUY” – CO-WORKING ABIERTO

- ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

ESQUEMA 207: Plano de equipamiento TINKUY en segundo nivel de vivienda



FUENTE: Elaboración propia

TABLA 57: Programa arquitectónico del 2do nivel del TINKUY – CO-working abierto

PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL 2DO NIVEL DEL TINKUY – CO-WORKING ABIERTO						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
TRABAJO	CO-WORKING ABIERTO	Población residente	10	Semi-Publico	3.10 M2	33.48 M2
TRANSLADO	ASCENSOR	Población residente	3	Privado	0.60 M2	1.79 M2
AREA PARCIAL						35.27 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						19.91 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DEL TINKUY 2DO NIVEL – CO-WORKING ABIERTO						55.18 M2

FUENTE: Elaboración propia

El TINKUY en el segundo nivel estará relacionado con la sala de juntas y servirá como conexión con el tercer nivel del proyecto.

ESQUEMA 208: 3D de distribución del TINKUY en segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION INTERIOR: BLOQUE “TINKUY” – CO-WORKING

IMAGEN 67: Render interior del TINKUY segundo nivel – CO-WORKING abierto (vista 1)



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 68: Render interior del TINKUY segundo nivel– CO-WORKING abierto (vista 2)



FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION DEL CO-WORKING ABIERTO HACIA EL EXTERIOR

IMAGEN 69: Render TINKUY segundo nivel – Vista a la Plaza Principal “El Angelito”



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 70: Render TINKUY segundo nivel – Vista a plaza secundaria “Club Sporting Moral”



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 71: Render TINKUY segundo nivel – Vista al patio colectivo “Morales”



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 72: Render TINKUY segundo nivel – Vista al patio colectivo “Nina”



FUENTE: Elaboración propia

6.3.2. SALA DE JUNTAS

- ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Frente al CO-WORKING abierto en el segundo piso del TINKUY, se propone una sala de juntas cerrada, la cual servirá como complemento a este equipamiento.

TABLA 58: Programa arquitectónico de sala de juntas

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DE SALA DE JUNTAS						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	ÍNDICE M2	ÁREA TOTAL
MÚLTIPLE	SALA DE JUNTAS	Personal restringido	10	Semi-Privado	3.00 M2	30.57 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Personal restringido	2	Privado	2.53 M2	5.06 M2
ÁREA PARCIAL						35.63 M2
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y MUROS						5.72 M2
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL DE SALA DE JUNTAS						41.35 M2

FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 209: 3D de distribución de Sala de juntas en segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION EXTERIOR

IMAGEN 73: Render exterior de Sala de Juntas



FUENTE: Elaboración propia

6.3.3. LA MEMORIA COLECTIVA – REINTERPRETACION DE ELEMENTOS

Para el equipamiento familiar se realizará la reinterpretación de los puentes que existen en la Quinta Salas elaborados con materialidad de concreto expuesto.

ESQUEMA 210: Render con fotografía de la memoria colectiva y los puentes de concreto



FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION GENERAL DEL TINKUY EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL

El emplazamiento del “TINKUY” en el primer y segundo nivel genera una conexión directa y fluida con los espacios colectivos circundantes, generando que el volumen de equipamiento se integre a los patios vecinales, potenciando la relación de la población residente con la vida comunitaria.

ESQUEMA 211: Axonometría general de equipamiento “TINKUY” en primer y segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

6.4. EQUIPAMIENTOS EN TERCER NIVEL: SALAS COMUNITARIAS, TIENDA (BODEGA), CULTO Y BLOQUE “TINKUY” – SALA DE TRABAJOS

En el tercer nivel del proyecto de vivienda se ubicarán cinco pequeños equipamientos que servirán para reafianzar la vida en comunidad de la población residente antes del ingreso a sus viviendas.

Primero se ubicarán dos salas comunitarias (5) ubicadas en la alameda La Marina, luego la presencia de una tienda (6) para el disfrute y abastecimiento de los vecinos, también se propondrá un pequeño espacio para el culto a la cruz y finalmente el tercer nivel del bloque “TINKUY” (7) que estará destinado para el uso de sala de trabajos. Este último se conectará con todo el conjunto de viviendas, cumpliendo su función de integración y encuentro.

ESQUEMA 212: Plano de equipamientos del proyecto de vivienda en tercer nivel



FUENTE: Elaboración propia

6.4.1. SALAS COMUNITARIAS

- ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Se propondrá dos espacios de salas comunitarias en la alameda La Marina, los cuales servirán como un filtro o espacio intermedio para el ingreso a las viviendas propiamente dichas. Estos espacios no contarán con cerramientos establecidos, es por ello que podrán ser utilizados en cualquier momento del día a cualquier hora, podrá ser usado también como un hall de recepción con espacio de trabajo y servicios higiénicos.

TABLA 59: Programa arquitectónico de sala comunitaria

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DE SALA COMUNITARIA						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	ÍNDICE M2	ÁREA TOTAL
MÚLTIPLE	SALA COMUNITARIA	Personal restringido	8	Semi-Privado	1.23 M2	25.50 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Personal restringido	2	Privado	2.40 M2	4.80 M2
ÁREA PARCIAL						30.30 M2
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y MUROS						12.17 M2
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL DE SALA COMUNITARIA						42.47 M2

FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACIÓN EXTERIOR

ESQUEMA 213: Ingresos a las salas comunitarias 1 y 2



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 74: Render sala comunitaria e ingreso por escalera a 4to nivel de vivienda



FUENTE: Elaboración propia

6.4.2. TIENDA – BODEGA QUINTA SALAS

• ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Adicionalmente a los espacios comerciales externos en la calle Moral, se propone una tienda-bodega en la parte interna del conjunto de viviendas, generando así una dinámica constante a lo largo del día.

La tienda-bodega Quinta Salas se ubicará estratégicamente en el espacio colectivo “La Tiendita”, sirviendo como un espacio abierto de concurrencia, integrador y de encuentro entre vecinos, en donde la actividad económica se vuelca a este espacio colectivo.

ESQUEMA 214: Ingresos a las salas comunitarias 1 y 2



FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION EXTERIOR.

IMAGEN 75: Render Tienda Bodega – Quinta Salas



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 76: Render Tienda Bodega con el patio colectivo La tiendita



FUENTE: Elaboración propia

6.4.3. TERCER NIVEL: BLOQUE TINKUY – SALA DE TRABAJOS

- ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Continuando con el desarrollo del bloque Tinkuy, se propone en el tercer nivel un espacio de planta libre usado como sala de trabajo comunitario, este espacio podrá ser utilizado por residentes de la Quinta Salas para actividades de trabajo en escritorio individuales o grupales.

En este nivel se sectoriza el área de actividades de trabajo con el área de servicios (almacén, servicios higiénicos y ascensor), a través de la circulación hacia las demás viviendas.

TABLA 60: Programa arquitectónico 3er nivel TINKUY - Sala de trabajos

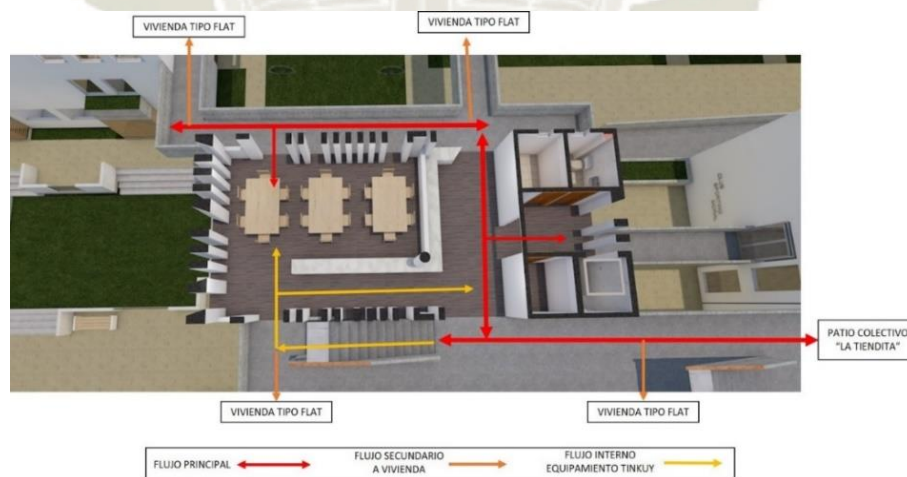
PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL 3ER NIVEL TINKUY – SALA DE TRABAJOS						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
TRABAJAR	SALA DE TRABAJO	Población residente	24	Semi-Publico	1.40 M2	33.66 M2
ALMACENAR	ALMACEN	Personal restringido	2	Privado	1.22 M2	2.44 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Población residente	2	Privado	2.78 M2	5.56 M2
TRANSLADO	ASCENSOR	Población residente	3	Privado	0.60 M2	1.79 M2
AREA PARCIAL						43.45 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						42.64 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DEL TINKUY 3ER NIVEL TINKUY – SALA DE TRABAJOS						86.09 M2

FUENTE: Elaboración propia

En este espacio comunitario la circulación es muy generosa puesto que no solo es un espacio para realizar actividades de estancia entre vecinos, sino que sirve como un punto de paso para llegar a otras viviendas tipo flat. Volviéndose un lugar obligatorio para algunos vecinos, manteniendo actividad constante a lo largo del día.

- INTENSIDAD DE FLUJOS

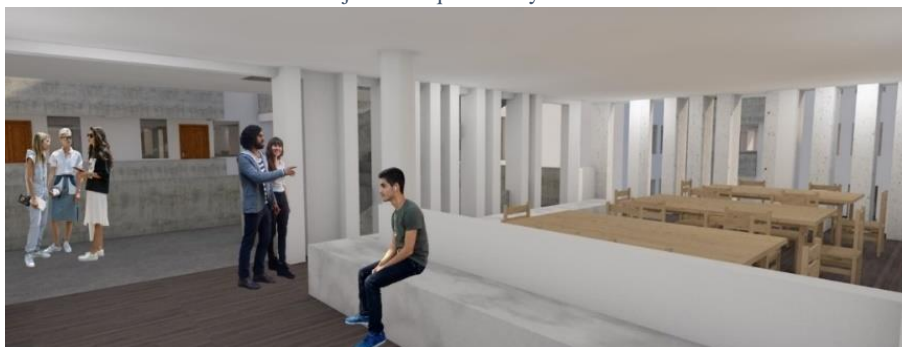
ESQUEMA 215: Esquema de flujos en el Tinkuy tercer nivel – Sala de trabajos



FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION INTERIOR

IMAGEN 77: Render interior de sala de trabajos – Bloque Tinkuy 3er nivel



FUENTE: Elaboración propia

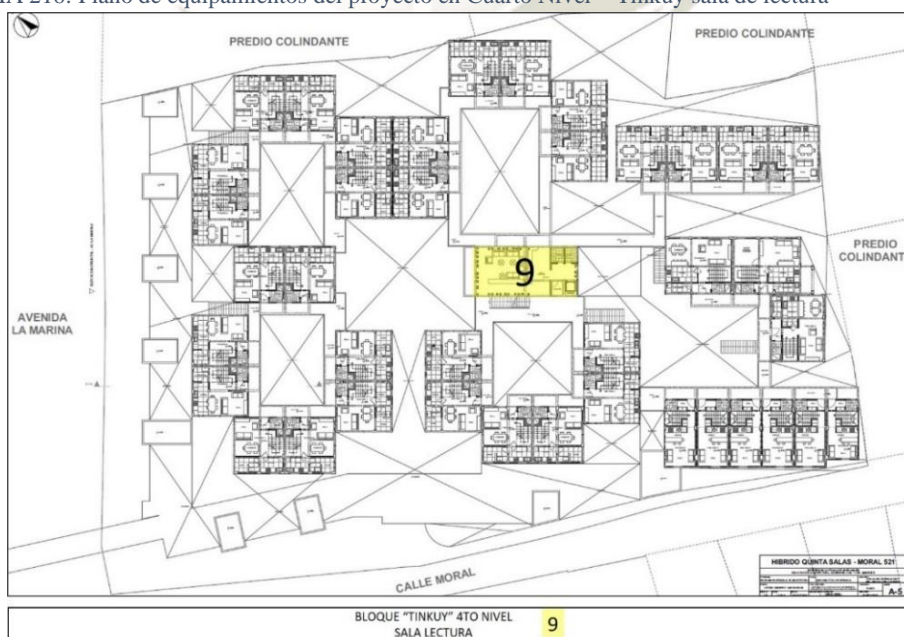
6.5. EQUIPAMIENTOS EN CUARTO NIVEL: BLOQUE “TINKUY” – SALA DE LECTURA

6.5.1. BLOQUE “TINKUY” – SALA DE LECTURA

- ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

El Continuando con el desarrollo del bloque Tinkuy, se propone en el cuarto nivel un espacio de planta libre usado como sala de lectura, este espacio podrá ser utilizado también como un lugar de estancia. La sectorización se repite como en el tercer nivel del bloque “Tinkuy”.

ESQUEMA 216: Plano de equipamientos del proyecto en Cuarto Nivel – Tinkuy sala de lectura



FUENTE: Elaboración propia

TABLA 61: Programa arquitectónico 4to nivel TINKUY - Sala de lectura

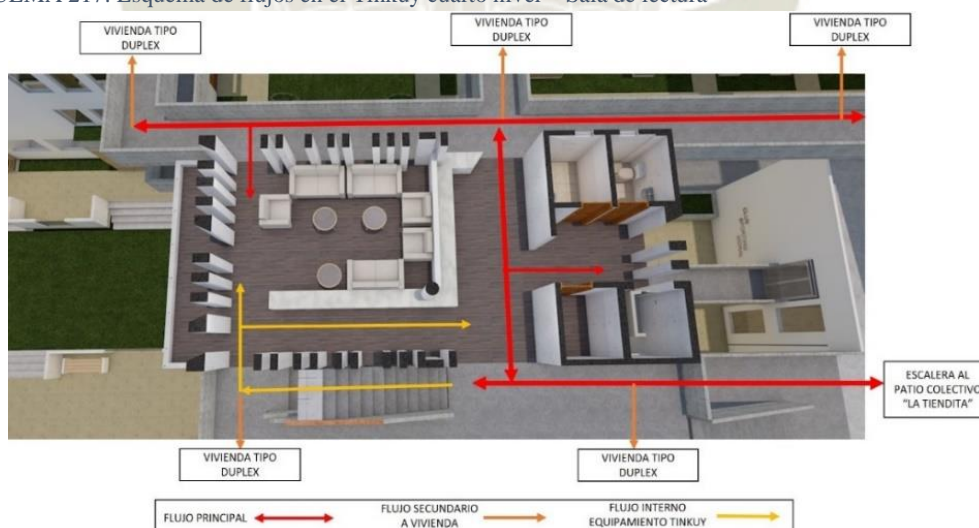
PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL 4TO NIVEL TINKUY – SALA DE LECTURA						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
ESTANCIA	SALA DE LECTURA	Población residente	24	Semi-Publico	1.40 M2	28.30 M2
ALMACENAR	ALMACEN	Personal restringido	2	Privado	1.22 M2	2.44 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Población residente	2	Privado	2.78 M2	5.56 M2
TRANSLADO	ASCENSOR	Población residente	3	Privado	0.60 M2	1.79 M2
AREA PARCIAL						38.09 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						38.70 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DEL TINKUY 4TO NIVEL TINKUY – SALA DE LECTURA						76.79 M2

FUENTE: Elaboración propia

Igual como sucede en el tercer nivel del equipamiento “Tinkuy”, la circulación tiene un área generosa puesto que sirve de paso para el ingreso a algunas viviendas tipo dúplex en el cuarto nivel. Volviéndose un lugar obligatorio de paso y manteniendo actividad constante a lo largo del día.

- INTENSIDAD DE FLUJOS

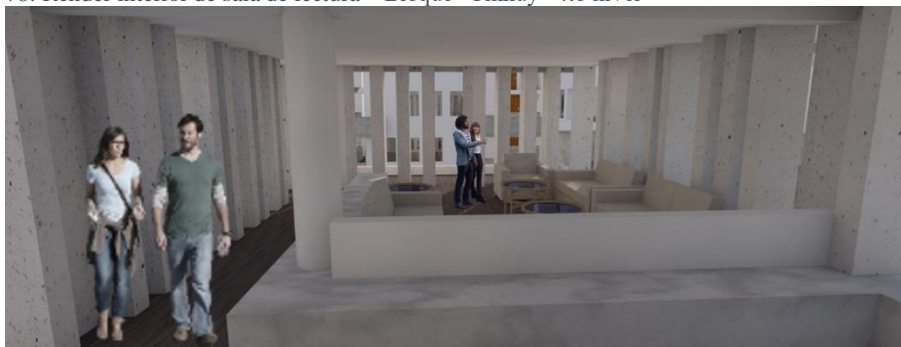
ESQUEMA 217: Esquema de flujos en el Tinkuy cuarto nivel – Sala de lectura



FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION INTERIOR.

IMAGEN 78: Render interior de sala de lectura – Bloque “Tinkuy” 4to nivel



FUENTE: Elaboración propia

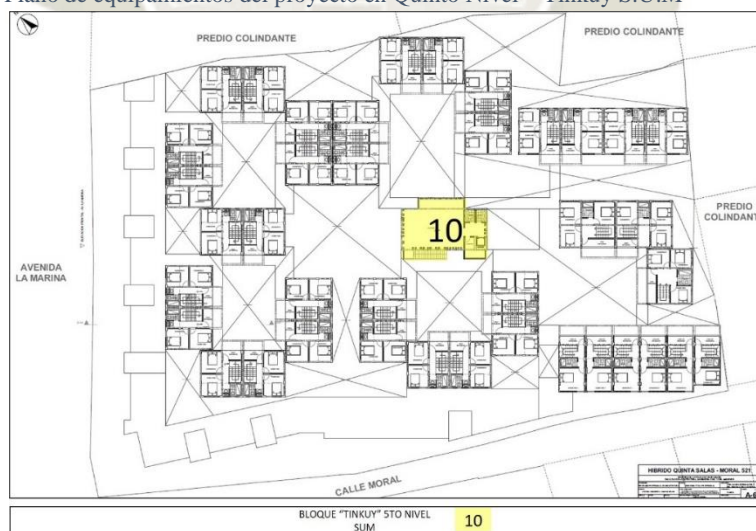
6.6. EQUIPAMIENTOS EN QUINTO NIVEL: BLOQUE “TINKUY” – S.U.M.

6.6.1. BLOQUE “TINKUY” – S.U.M.

- ANALISIS FISICO ESPACIAL Y ASPECTOS CUANTITATIVOS

Finalmente se llega al último nivel del equipamiento bloque “Tinkuy”, este espacio de planta libre será usado para múltiples actividades. La sectorización se repite como en el tercer y cuarto nivel.

ESQUEMA 218: Plano de equipamientos del proyecto en Quinto Nivel – Tinkuy S.U.M



FUENTE: Elaboración propia

TABLA 62: Programa arquitectónico 5to nivel TINKUY - S.U.M

PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL 5TO NIVEL TINKUY – S.U.M.						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
MULTIPLE	S.U.M.	Población residente	15	Semi-Publico	3.40 M2	51.18 M2
MULTIPLE	ESTRADO	Población residente	2	Semi-Publico	4.71 M2	9.42 M2
ALMACENAR	ALMACEN	Personal restringido	2	Privado	3.00 M2	6.00 M2
SERVICIOS HIGIENICOS	SS.HH.	Población residente	2	Privado	2.78 M2	5.56 M2
TRANSLADO	ASCENSOR	Población residente	3	Privado	0.60 M2	1.79 M2
AREA PARCIAL						73.95 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						15.43 M2
AREA CONSTRUIDA TOTAL DEL TINKUY 5TO NIVEL TINKUY – S.U.M.						89.38 M2

FUENTE: Elaboración propia

- VISUALIZACION Y FLUJOS

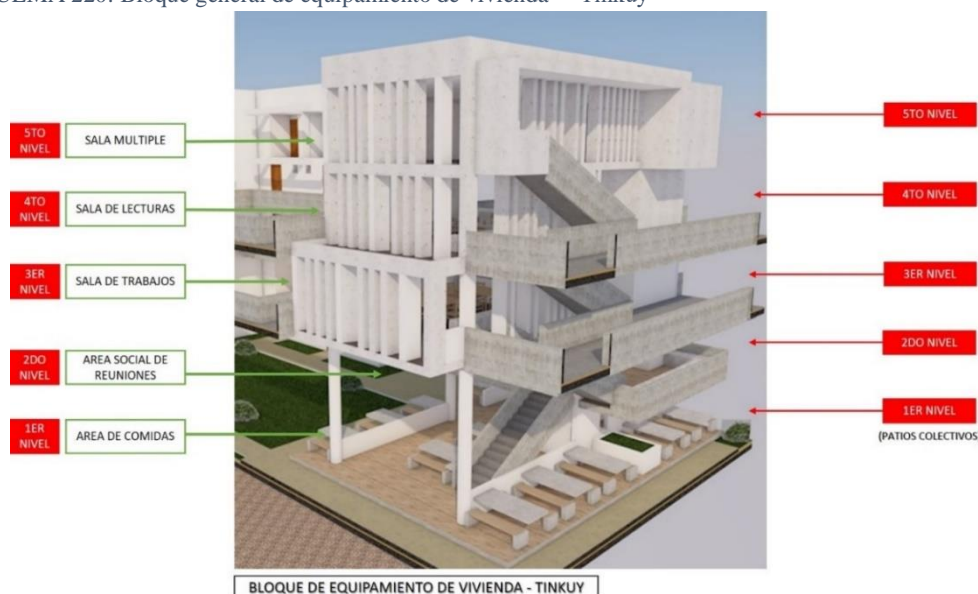
ESQUEMA 219: Flujos de llegada en el S.U.M. “Tinkuy”



FUENTE: Elaboración propia

6.7. DIAGRAMA GENERAL DEL BLOQUE DE EQUIPAMIENTO VECINAL - “TINKUY”

ESQUEMA 220: Bloque general de equipamiento de vivienda - “Tinkuy”



FUENTE: Elaboración propia

7. ESTACIONAMIENTOS

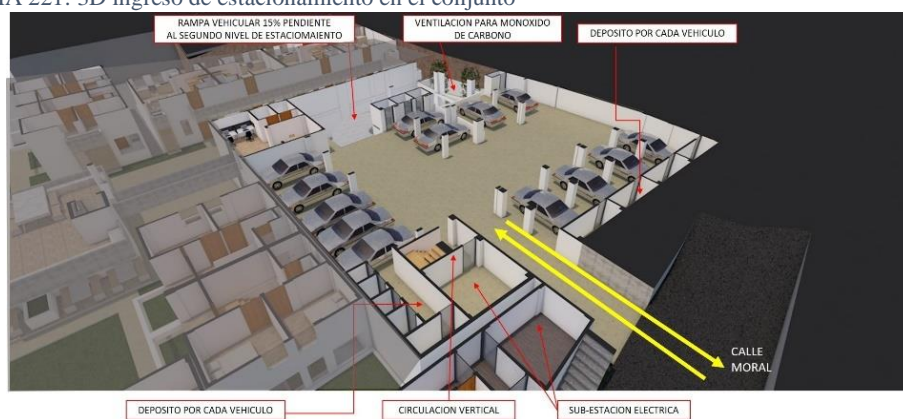
Se propondrá un área de estacionamiento para un total de 27 vehículos, amparándonos en el Decreto Supremo N° 012-2019 VIVIENDA, donde nos permite contar una dotación de 5 espacios de estacionamiento por cada unidad habitacional.

Esta medida reafirma la realidad socio-económica que vive la población residente de la Quinta Salas, puesto que una prioridad del proyecto de tesis es darle una vivienda digna y de calidad a los que carecen de ella, es por ello que si se planteaba un gran sótano o semisótano de estacionamiento este encarecería extremadamente el proyecto y se desvirtuaría el propósito de la vivienda de interés social.

Por parte de los parámetros urbanos y edificatorios del plaMcha y las ordenanzas municipales para el centro histórico estipulan que para la realización de obra nueva se debe de destinar dentro del lote de intervención un área de estacionamiento para las viviendas del proyecto.

El ingreso al área de estacionamiento se dará por la calle Moral aprovechando la pendiente existente del terreno, esto ayudara a que el costo económico del proyecto para un semisótano sea menor puesto que solo se utiliza una pequeña parte del predio y la pendiente ayudará a que las excavaciones no sean profundas.

ESQUEMA 221: 3D ingreso de estacionamiento en el conjunto



FUENTE: Elaboración propia

7.1. PRIMER NIVEL DE ESTACIONAMIENTOS

El ingreso al área primer nivel de estacionamientos se dará por la pendiente de la calle Moral, en una misma altura con el segundo nivel del proyecto.

ESQUEMA 222: Ubicación del 1er nivel de estacionamiento



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 223: Distribución de áreas de 1er nivel de estacionamiento



FUENTE: Elaboración propia

TABLA 63: Programa arquitectónico del Primer nivel de estacionamiento

PROGRAMA ARQUITECTONICO PRIMER NIVEL DE ESTACIONAMIENTO - 13 AUTOMOVILES					
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	INDICE M2	AREA TOTAL
MANTENIMIENTO	SUB-ESTACION ELECTRICA	Personal autorizado.	5	3.50 M2	17.47 M2
ALMACENAR	DEPOSITOS DE VEHICULOS	Población residente	13 DEPOSIT.	3.00 M2	39.00 M2
ESTACIONAR	APARCAMIENTO MOTOS	Población Residente	5 ESPACIOS	3.00 M2	25.55 M2
ESTACIONAR	APARCAMIENTO AUTOMOVIL	Población Residente	13 ESPACIOS	13.3 M2	172.90 M2
TRANSLADO	ESCALERAS	Población residente	6	2.50 M2	14.25 M2
VENTILAR	JARDIN VENTILACION.	-	4	3.15 M2	12.67 M2
AREA PARCIAL					281.84 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS					126.62 M2
AREA CONSTRUIDA DEL PRIMER NIVEL DE ESTACIONAMIENTO – 13 AUTOMOVILES					408.46 M2

FUENTE: Elaboración propia

7.2. SEGUNDO NIVEL DE ESTACIONAMIENTOS

Luego por medio de una rampa semicircular se procederá a bajar al segundo nivel de estacionamiento ubicado en el primer nivel del proyecto cota +0.00.

ESQUEMA 224: Ubicación del 2do nivel de estacionamiento



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 225: Distribución de áreas del 2do nivel de estacionamiento



FUENTE: Elaboración propia

TABLA 64: Programa arquitectónico del Segundo nivel de estacionamiento

PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL 2DO NIVEL DE ESTACIONAMIENTO - 14 AUTOMOVILES						
ACTIVIDAD	ESPACIO	TIPO DE USUARIO	Nº USUARIOS	DOMINIO	INDICE M2	AREA TOTAL
MANTENIMIENTO	SUB-ESTACION ELECTRICA	Personal autorizado.	5	Privado	3.50 M2	7.56 M2
ALMACENAR	DEPOSITOS DE VEHICULOS	Personal autorizado	14 DEPOSIT.	Semi-Privado	3.00 M2	42.00 M2
ESTACIONAR	APARCAMIENTO O AUTOMOVIL	Población Residente	14 ESPACIOS	Semi-Privado	13.3 M2	186.20 M2
TRANSLADO	ESCALERAS	Población residente	6	Semi-Privado	2.50 M2	14.25 M2
VENTILAR	JARDIN VENTILAR	-	4	Semi-Privado	3.15 M2	12.67 M2
AREA PARCIAL						259.35 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS						306.05 M2
AREA CONSTRUIDA DEL 2DO NIVEL DE ESTACIONAMIENTO – 14 AUTOMOVILES						565.40 M2

FUENTE: Elaboración propia

8. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

La renovación de vivienda es el objetivo principal del proyecto de tesis, para lo cual se elabora una propuesta con un total de 99 viviendas que servirán de uso exclusivo a la población residente actual, las cuales estarán distribuidas en bloques de 5 niveles, acompañado de equipamientos y espacios colectivos que generarán vida de barrio y comunidad, de esta manera se podrá entrelazar los vínculos vecinales de la población residente.

La explicación del proyecto se desarrollará por niveles, analizando en cada uno los aspectos más importantes relacionados a la vivienda y la vida en comunidad. Finalmente, el análisis servirá para otorgar un proyecto de vivienda de interés social, que sea digna y de calidad, para que esta se convierta en una herramienta para que puedan salir de la pobreza y dignificar su

calidad de vida, todo esto sin alejar a la población residente de la red de oportunidades que un centro histórico le puede brindar.

Las viviendas planteadas en el proyecto de tesis serán de tipología flat y dúplex, emplazadas en los cinco niveles del conjunto. Distribuidas de la siguiente manera:

TABLA 65: Programa arquitectónico vivienda del conjunto habitacional Quinta Salas

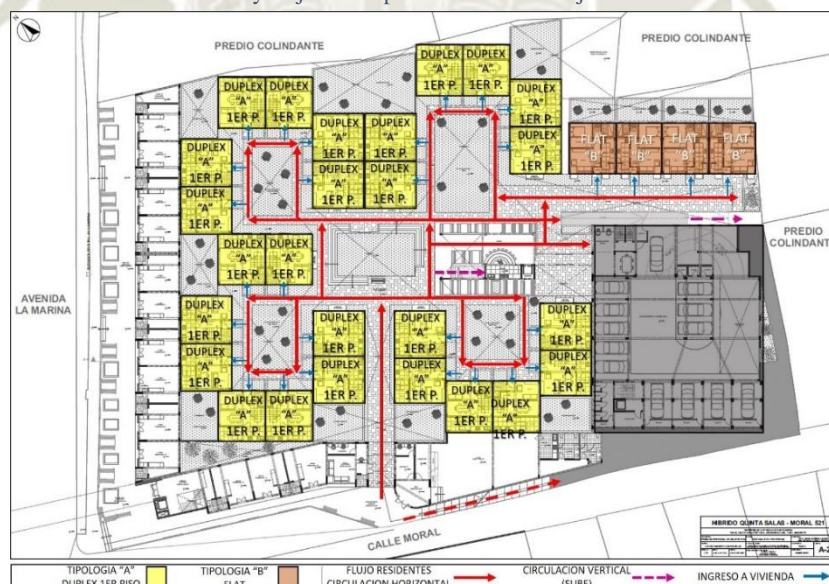
PROGRAMA ARQUITECTONICO VIVIENDAS DEL CONJUTO HABITACIONAL QUINTA SALAS					
TIPOLOGIA	TIPO	AREA	HABITACIONES	CANTIDAD DE VIVIENDAS	PORCENT.
TIPOLOGIA A	DUPLEX	84.94 M2	2 HABITACIONES.	60 VIVIENDAS	60.61 %
TIPOLOGIA B	FLAT	42.47 M2	1 HABITACION	27 VIVIENDAS	27.27%
TIPOLOGIA C	FLAT	57.34 M2	2 HABITACIONES	3 VIVIENDAS	3.03 %
TIPOLOGIA D	DUPLEX	114.68 M2	3 HABITACIONES	3 VIVIENDAS	3.03 %
TIPOLOGIA E	DUPLEX	65.96 M2	1 HABITACION	6 VIVIENDAS	6.06 %
TOTAL, DE VIVIENDAS				99 VIVIENDAS	100%

FUENTE: Elaboración propia

8.1. TIPOLOGIAS DE VIVIENDA POR NIVELES

- PRIMER NIVEL

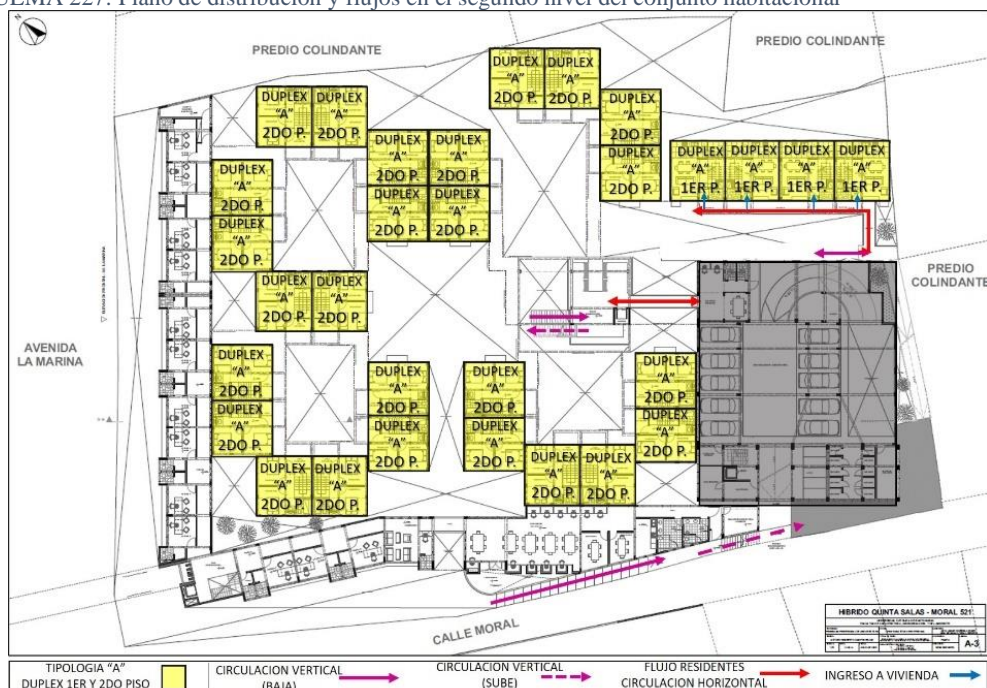
ESQUEMA 226: Plano de distribución y flujos en el primer nivel del conjunto habitacional



FUENTE: Elaboración propia

- SEGUNDO NIVEL

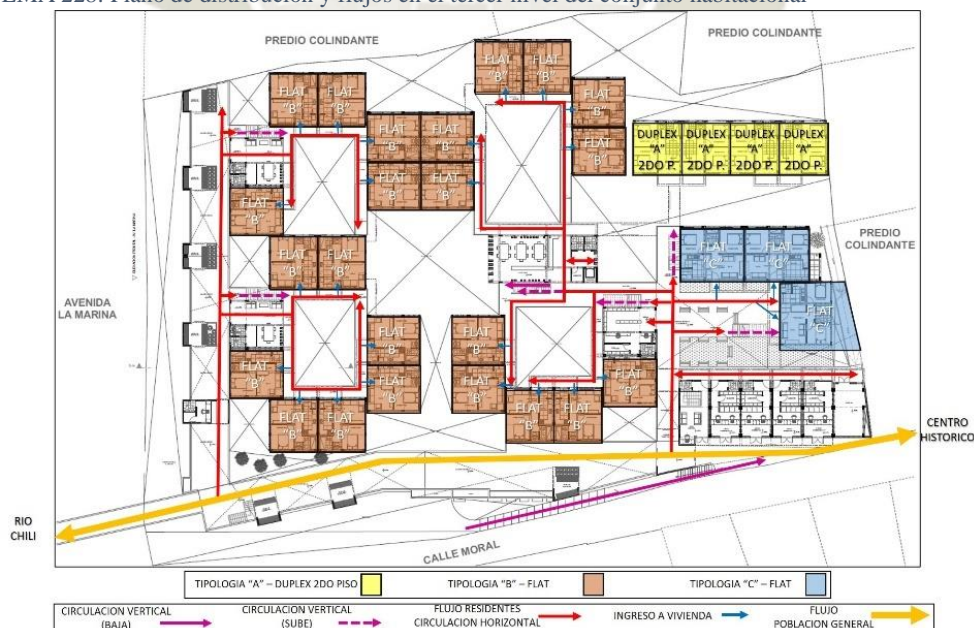
ESQUEMA 227: Plano de distribución y flujos en el segundo nivel del conjunto habitacional



FUENTE: Elaboración propia

- TERCER NIVEL

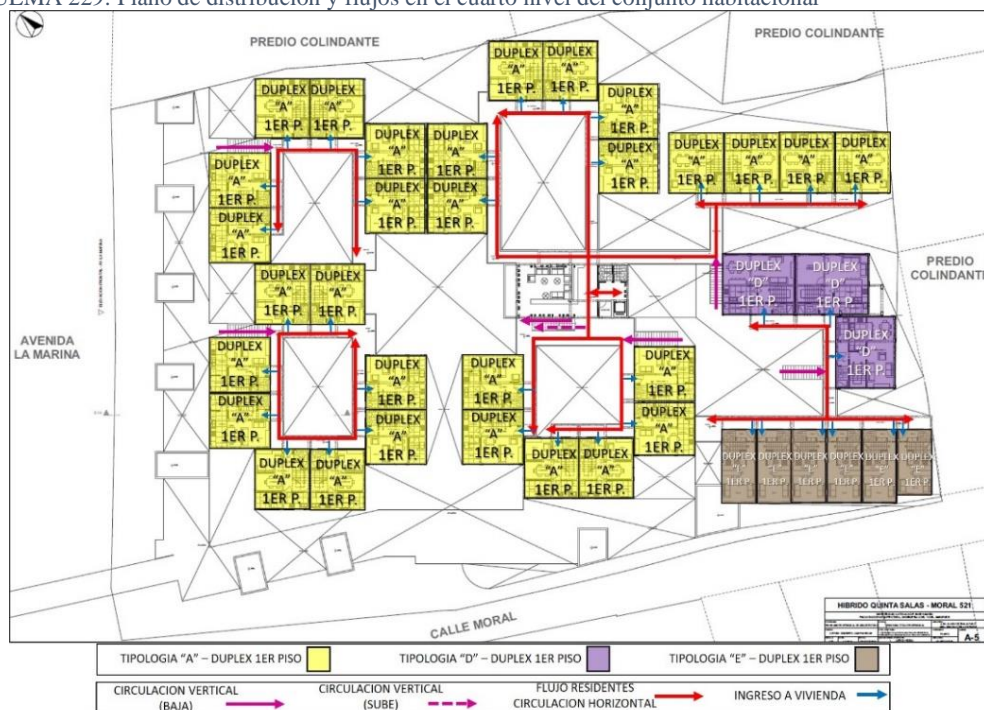
ESQUEMA 228: Plano de distribución y flujos en el tercer nivel del conjunto habitacional



FUENTE: Elaboración propia

- CUARTO NIVEL

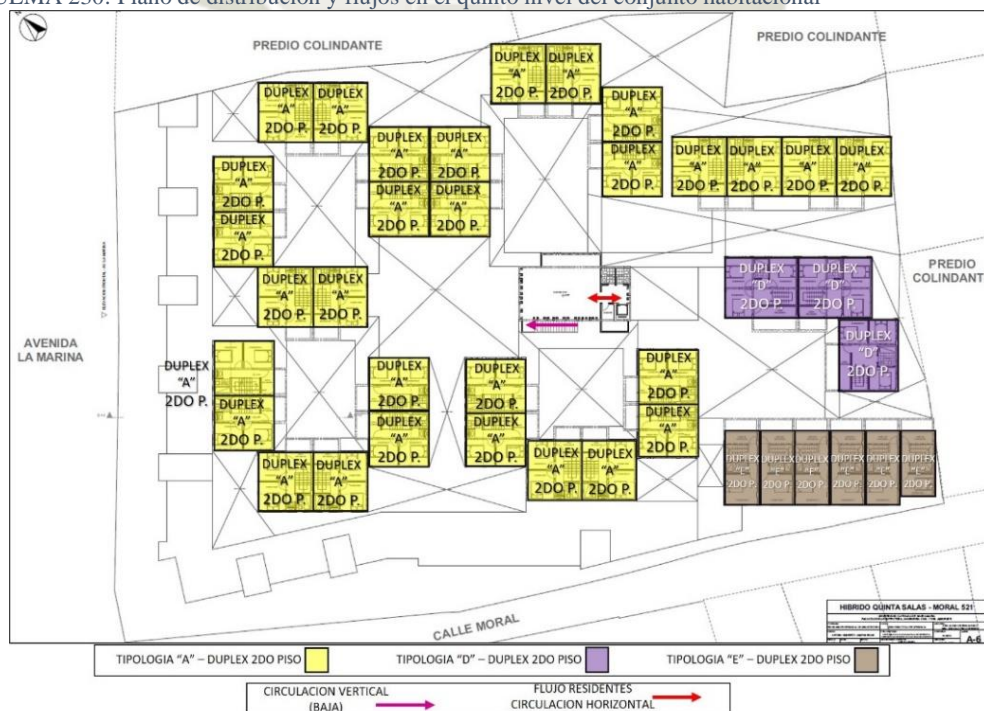
ESQUEMA 229: Plano de distribución y flujos en el cuarto nivel del conjunto habitacional



FUENTE: Elaboración propia

- QUINTO NIVEL

ESQUEMA 230: Plano de distribución y flujos en el quinto nivel del conjunto habitacional



FUENTE: Elaboración propia

8.1.1. VIVIENDA TIPOLOGIA “A” – DUPLEX

La tipología “A” es un módulo habitacional dúplex de presencia predominante en el conjunto con un total de 60 viviendas equivalente al 60.61% del proyecto.

Este módulo de vivienda contara en un primer nivel con un espacio flexible de sala – comedor, un baño social y un espacio de áreas húmedas de cocina y lavandería. En el segundo nivel se entregará dos espacios tipo dormitorio, un baño compartido y un espacio para que la vivienda pueda crecer en el tiempo.

- PROGRAMA ARQUITECTONICO

TABLA 66: Programa arquitectónico vivienda tipología “A” - Dúplex

VIVIENDA TIPOLOGIA “A” - DUPLEX: PROGRAMA ARQUITECTONICO					
PISO	ESPACIO	DOMINIO	N° USUARIOS	INDICE M2	AREA
1ER PISO	HALL INGRESO	SOCIAL	2	0.65	1.33 M2
	SALA COMEDOR		10	1.4	14.00 M2
	COCINA		2	2.47	4.95 M2
	PATIO - LAVANDERIA		2	2.70	5.40 M2
	SS.HH. SOCIAL		1	2.74	2.74 M2
	CAJON DE ESCALERA		2	2.47	4.95 M2
2DO PISO	DORMITORIO 1	PRIVADO	2	4.80	9.60 M2
	DORMITORIO 2		2	4.80	9.60 M2
	SS.HH.		2	2.47	4.95 M2
	AREA DE EXPANSION		1	3.85	3.85 M2
	CAJON DE ESCALERA	SOCIAL	2	2.47	4.95 M2
AREA PARCIAL					66.32 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS					18.62 M2
AREA TOTAL					84.94 M2

FUENTE: Elaboración propia

- CIRCULACION INTERNA

La circulación propuesta debe de ser simple y funcional, una linealidad directa del exterior de la vivienda hasta llegar al área de cocina, distribuyendo en su recorrido las diferentes funciones o usos de la vivienda. El acceso al segundo nivel de la vivienda se dará de forma casi inmediata al ingreso de la vivienda, evitando largos desplazamientos para el área íntima.

ESQUEMA 231: Circulación interna de la tipología “A” Dúplex – Primer nivel



FUENTE: Elaboración propia

- FORMAS DE APROPIACION DEL ESPACIO

ESQUEMA 232: Formas de apropiación del espacio en la tipología “A” Dúplex – Primer nivel

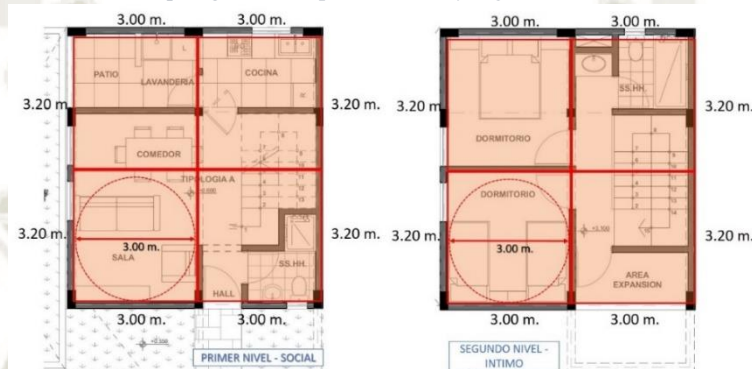


FUENTE: Elaboración propia

- MODULACION DE TIPOLOGIA “A”

La superficie de la vivienda tendrá un submódulo base de 1.60m. x 1.50 m., llegando a formar un módulo final de 3.20 m. x 3.00m. (9.60 m² de superficie) en el cual se puede inscribir un círculo con un diámetro de 3.00 m. Esta medida nos permitirá una óptima organización del mobiliario para su correcto funcionamiento.

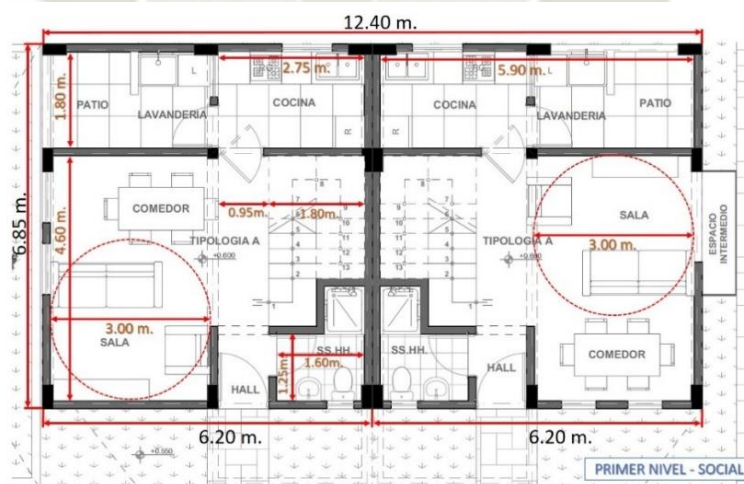
ESQUEMA 233: Modulación de tipología “A” Dúplex – Primer y segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

En el primer nivel esta modulación permite que se pueda distribuir el ambiente de sala comedor de dos opciones distintas. Sin alterar los espacios mínimos requeridos.

ESQUEMA 234: Distribución y medidas de la tipología “A” Dúplex – Primer nivel

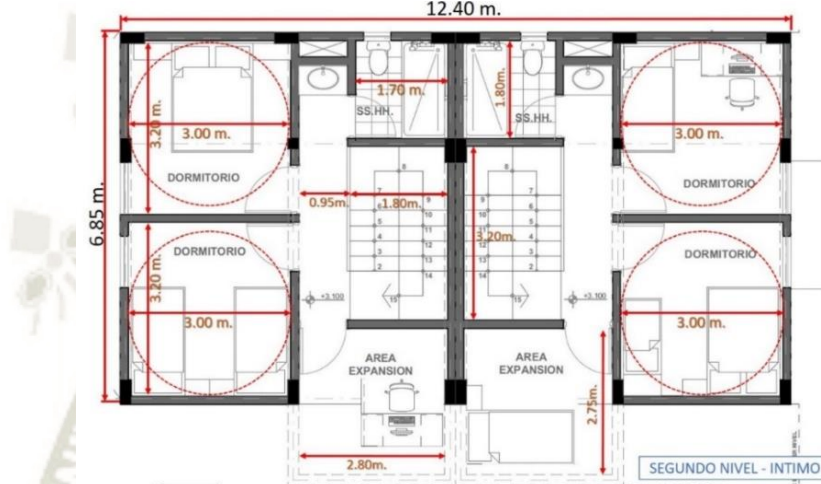


FUENTE: Elaboración propia

En el segundo nivel correspondiente al área íntima, el módulo final de 3.00m. x 3.20 m. es utilizado para la mejor distribución de los muebles de la habitación, de esta manera se puede tener muchas formas de adecuar el espacio según las necesidades del usuario, con una sola cama, dos camas, adicionar un escritorio de trabajo o cualquier mueble que el usuario requiera.

Los dormitorios están diseñados con la puerta y la ventana en los extremos de la habitación y en una misma dirección, de esta manera los muebles del dormitorio puedan ser distribuidos libremente en sus cuatro lados de espacio habitación, y el usuario pueda tener distintos cambios a lo largo del tiempo, la versatilidad del diseño permite distintas posibilidades de agrupación y apropiación del espacio.

ESQUEMA 235: Distribución de la tipología “A” Dúplex – Segundo nivel (con ampliación)



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 236: 3D distintas distribuciones en tipología “A” Dúplex – Segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

• VIVIENDA PROGRESIVA

Uno de los objetivos del proyecto es que la vivienda pueda ser dinámica y progresiva, que pueda adaptarse a nuevos cambios de la población residente en las circunstancias que lo demanden, es por ello que se plantea un área de expansión que, en el segundo nivel, inicialmente tendrá la función de un balcón familiar o espacio intermedio entre lo íntimo de la vivienda y los espacios colectivos, es un espacio el cual nos sirve como un lugar en el cual podamos sentir el contacto exterior sin salir de casa. Un espacio que ha sido muy importante durante el confinamiento en la pandemia del COVID-19.

Este espacio puede quedar como un balcón si la familia lo quiere así, pero en caso de que las características morfológicas, las necesidades o la estructura familiar cambien, se puede acondicionar este espacio y que crezca para lo que se necesite. Finalmente, las medidas de este nuevo espacio serán de 2.70m. x 2.80 m., el cual podría ser usado como un espacio de juegos para niños, un área de trabajo de casa, un estar, un estudio, un dormitorio, etc.

IMAGEN 79: Render de personalización de cada vivienda según el usuario



FUENTE: Elaboración propia

Un punto importante a resaltar es que elementos como las vigas y columnas del espacio de expansión serán elaborados por el proyectista y los profesionales, puesto que son los elementos de mayor costo económico, dejando la parte más económica como las tabiquerías o cerramientos para los usuarios, de esta manera cada familia puede seleccionar el tipo de cerramiento que desea implementar. La caracterización de la vivienda y el tipo de material será íntegramente elección del usuario, estos crecimientos se darán dentro de los parámetros establecidos en el proyecto, de esta forma el crecimiento a nivel de conjunto se dará de forma ordenada y no tugurizada.

IMAGEN 80: Render personalización de la vivienda y crecimiento sin alterar el conjunto



IMAGEN A NIVEL DE CONJUNTO – PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

FUENTE: Elaboración propia

- **VIVIENDA POST-PANDEMIA**

Se dispondrá de un espacio intermedio entre lo semiprivado de los patios colectivos y lo privado de la vivienda, en donde se podrá realizar las tareas de desinfección de vestimenta, alientos y artículo que ingrese a la vivienda. El módulo de aseo comprende un baño completo para la limpieza inmediata de la persona, además en caso se necesite acondicionar la casa para una habitación de aislamiento temporal por enfermedad este podrá hacer uso de dicho modulo.

ESQUEMA 237: 3D Espacio intermedio de desinfección en tipología “A” Dúplex



FUENTE: Elaboración propia

8.1.2. VIVIENDA TIPOLOGIA “B” – FLAT

La tipología “B” es un módulo habitacional de tipo flat con un total de 27 viviendas equivalente al 27.27% del total de las viviendas del proyecto.

Este módulo de vivienda contara con un hall de ingreso, espacio de sala comedor, cocina, lavandería, un baño completo no convencional y un módulo de habitación. Esta tipología “B” será habitada por uno o dos usuarios, ya sea para una persona independiente o pareja sin hijos.

- PROGRAMA ARQUITECTONICO

TABLA 67: Programa arquitectónico vivienda tipología “B” – Flat

VIVIENDA TIPOLOGIA “B” - FLAT: PROGRAMA ARQUITECTONICO					
PISO	ESPACIO	DOMINIO	USUARIOS	INDICE M2	AREA
1ER PISO	HALL INGRESO	SOCIAL	2	0.47	0.94 M2
	SALA COMEDOR		6	1.65	9.92 M2
	COCINA		2	2.72	5.44 M2
	PATIO - LAVANDERIA		1	2.13	2.13 M2
	SS.HH. NO CONVENCION.		2	2.47	4.95 M2
	DORMITORIO	INTIMO	2	4.80	9.60 M2
AREA PARCIAL					32.98 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS					9.49 M2
AREA TOTAL					42.47 M2

FUENTE: Elaboración propia

- CIRCULACION INTERNA

La circulación propuesta muestra una linealidad directa del exterior a la zona íntima de la vivienda, atravesando los distintos espacios que distribuyen las funciones de la vivienda.

ESQUEMA 238: Circulación interna de la tipología “B” Flat



FUENTE: Elaboración propia

- FORMAS DE APROPIACION DEL ESPACIO

ESQUEMA 239: Formas de apropiación del espacio en la tipología “B” Flat

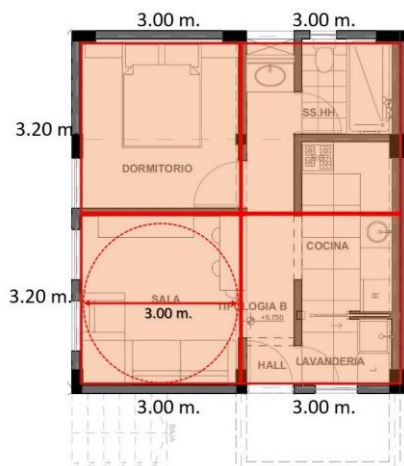


FUENTE: Elaboración propia

- MODULACION DE TIPOLOGIA “B”

La vivienda empleará el mismo módulo propuesto en la tipología “A”, empezando con un submódulo base de 1.60m. x 1.50 m., llegando a formar un módulo final de 3.20 m. x 3.00m. (9.60 m² de superficie), en el cual se puede inscribir un círculo con un diámetro de 3.00 m. Esta medida nos permitirá una óptima organización del mobiliario para su correcto funcionamiento.

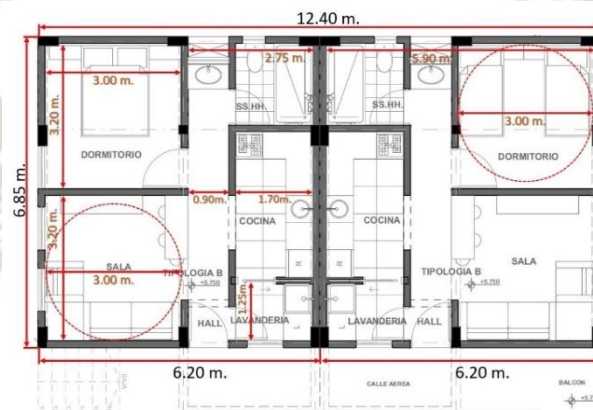
ESQUEMA 240: Modulación de tipología “B” Flat



FUENTE: Elaboración propia

La tipología B, de la misma forma que la tipología “A” Dúplex, estará formada por cuatro módulos de 3.00 x 3.20 m. para la mejor distribución de los muebles en los espacios, de esta manera se puede tener muchas formas de adecuar el espacio según las necesidades del usuario. En el área social se puede ubicar una pequeña sala con una barra comedor, mientras que en el área íntima, las dimensiones del espacio nos permiten acomodar una cama matrimonial o dos camas individuales ambos con espacios para cómodas, o en su defecto, una cama individual con una mesa de trabajo.

ESQUEMA 241: Distribución y medidas de la tipología “B” Flat



FUENTE: Elaboración propia

- **VIVIENDA POST-PANDEMIA**

Se dispondrá de un espacio intermedio entre lo semipúblico del espacio colectivo y lo íntimo de la vivienda donde se podrá realizar las tareas de desinfección de alimentos, vestimenta y cualquier artículo que ingrese a la vivienda. Esta limpieza previa se dará en el área de lavandería y posterior ingreso a la vivienda.

ESQUEMA 242: 3D Espacio intermedio de desinfección en tipología “B” Flat



FUENTE: Elaboración propia

8.1.3. VIVIENDA TIPOLOGIA “C” – FLAT

La tipología “C” es un módulo habitacional de tipo flat con un total de 03 viviendas en el proyecto, esta tipología de vivienda flat cuenta con dos espacios de habitación, un espacio de sala comedor, cocina, lavandería, un baño completo.

- PROGRAMA ARQUITECTONICO

TABLA 68: Programa arquitectónico vivienda tipología “C” – Flat

VIVIENDA FLAT – TIPO C: PROGRAMA ARQUITECTONICO					
PISO	ESPACIO	DOMINIO	USUARIOS	INDICE M2	AREA
1ER	SALA COMEDOR	SOCIAL	9	1.67	12.29 M2
	COCINA		2	3.50	5.36 M2
	LAVANDERIA Y DESINF.		1	1.82	3.89 M2
	SS.HH.		1	3.80	3.80 M2
	DORMITORIO 1	INTIMO	2	5.00	10.05 M2
	DORMITORIO 2		2	5.00	10.05 M2
AREA PARCIAL					45.44 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS					11.90 M2
AREA TOTAL					57.34 M2

FUENTE: Elaboración propia

- CIRCULACION INTERNA

La circulación propuesta muestra una linealidad directa del exterior a la zona íntima de la vivienda, atravesando los distintos espacios que distribuyen las funciones de la vivienda.

ESQUEMA 243: Circulación interna de la tipología “C” Flat



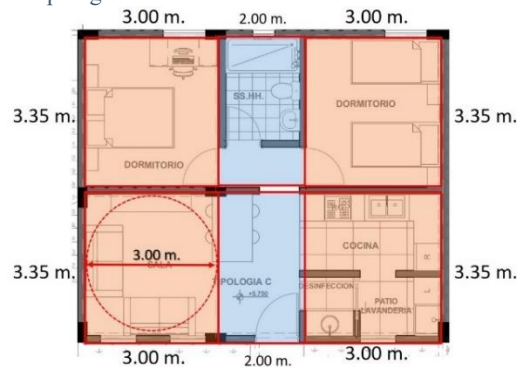
FUENTE: Elaboración propia

- MODULACION DE TIPOLOGIA “C”

La superficie de la vivienda tendrá un submódulo base de 1.12 m. x 1.00 m., llegando a formar un módulo final de 3.35 m. x 3.00m. (10.10 m2 de superficie) en el cual se

puede inscribir un círculo con un diámetro de 3.00 m. Esta medida nos permitirá una óptima organización del mobiliario para su correcto funcionamiento.

ESQUEMA 244: Modulación de tipología “C” Flat



FUENTE: Elaboración propia

La tipología “C”, estará formada por cuatro módulos finales de 3.35m. x 3.00 m. (color rojo) ubicados en los extremos los cuales nos ayudaran en la mejor distribución de los muebles en los espacios. En el área social se puede ubicar una pequeña sala con una barra comedor la cual estará integrada a la cocina, para una mayor amplitud del espacio. Mientras que en el área íntima, las dimensiones del espacio nos permiten acomodar una cama matrimonial o dos camas individuales ambos con espacios para cómodas, o en su defecto, una cama individual con una mesa de trabajo.

Al medio de la tipología se ubican 2 submódulos de 3.35 m. x 2.00 m. (color azul), los cuales cumplirán las funciones de servicios higiénicos y espacios de tránsito o circulación.

ESQUEMA 245: Distribución y medidas de la tipología “C” Flat



FUENTE: Elaboración propia

- **VIVIENDA POST-PANDEMIA:**

Los postulados de la vivienda progresiva son los mismo que se indicaron en la tipología “B” – Flat, los cuales están estipulados en la página 301.

ESQUEMA 246: 3D Espacio intermedio de desinfección en tipología “C” Flat



FUENTE: Elaboración propia

8.1.4. VIVIENDA TIPOLOGIA “D” – DUPLEX

La tipología “D” es un módulo habitacional dúplex con un total de 03 viviendas en el proyecto.

Este módulo de vivienda contara en un primer nivel con un espacio flexible de sala – comedor, un baño social y un espacio de áreas húmedas de cocina y lavandería. En el segundo nivel se entregará tres espacios tipo dormitorio, un baño compartido y un espacio para que la vivienda pueda crecer en el tiempo.

- PROGRAMA ARQUITECTONICO

TABLA 69: Programa arquitectónico vivienda tipología “D” – Dúplex

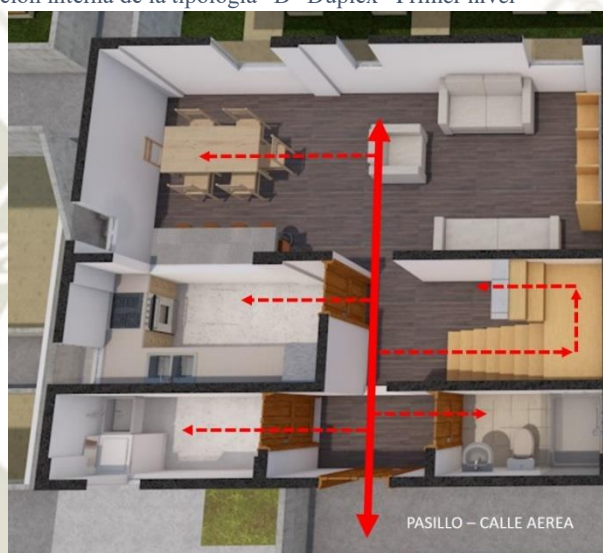
VIVIENDA DUPLEX – TIPO D: PROGRAMA ARQUITECTONICO					
PISO	ESPACIO	DOMINIO	N° USUARIOS	INDICE M2	AREA
1ER PISO	HALL INGRESO	SOCIAL	3	0.90	2.70 M2
	SALA COMEDOR		17	1.57	26.80 M2
	COCINA		2	3.42	6.85 M2
	PATIO - LAVANDERIA		2	1.82	3.65 M2
	SS.HH. SOCIAL		1	2.88	2.88 M2
	CAJON DE ESCALERA		2	2.83	5.67 M2
2DO PISO	DORMITORIO 1	INTIMO	2	5.025	10.05 M2
	DORMITORIO 2		2	5.025	10.05 M2
	DORMITORIO 3		2	5.025	10.05 M2
	SS.HH.		2	1.90	3.80 M2
	AREA DE EXPANSION		1	4.05	4.05 M2
	CAJON DE ESCALERA	SOCIAL	2	2.83	5.67 M2
AREA PARCIAL					92.22 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS					22.46 M2
AREA TOTAL					114.68 M2

FUENTE: Elaboración propia

• CIRCULACION INTERNA

La circulación propuesta debe de ser simple y funcional, una linealidad directa del exterior de la vivienda hasta llegar al área social (sala-comedor), distribuyendo en su recorrido las diferentes funciones o usos de la vivienda como las áreas húmedas nuclearizadas y el acceso al segundo nivel de la vivienda se dará de forma casi inmediata al ingreso, evitando largos desplazamientos para llegar al área íntima.

ESQUEMA 247: Circulación interna de la tipología “D” Dúplex– Primer nivel



FUENTE: Elaboración propia

• FORMAS DE APROPIACION DEL ESPACIO

ESQUEMA 248: Formas de apropiación del espacio en la tipología “A” Dúplex – Primer nivel

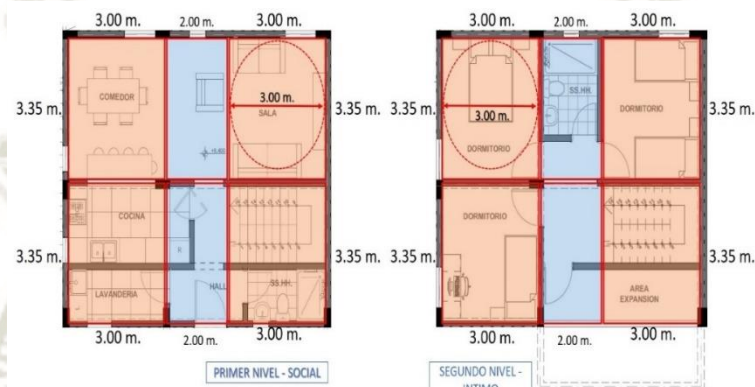


FUENTE: Elaboración propia

- MODULACION DE TIPOLOGIA “D”

Al igual que la tipología “C”, la superficie de la vivienda tendrá un submódulo base de 1.12 m. x 1.00 m., llegando a formar un módulo final de 3.35 m. x 3.00m. (10.10 m² de superficie) en el cual se puede inscribir un círculo con un diámetro de 3.00 m. Esta medida nos permitirá una óptima organización del mobiliario para su correcto funcionamiento.

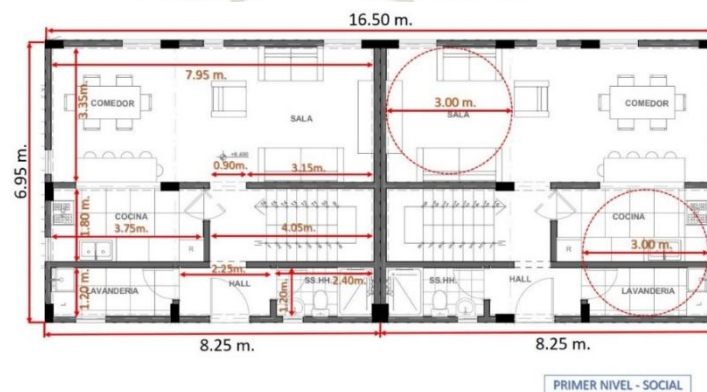
ESQUEMA 249: Modulación de tipología “A” Dúplex – Primer y segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

En el primer nivel esta modulación permite tener un ambiente social amplio y libre para que las modificaciones por parte del usuario sean mucho más flexibles. Mientras que las áreas húmedas y cerradas se agrupan al ingreso de la vivienda, nuclearizando los servicios y generando una vivienda mucho más funcional.

ESQUEMA 250: Distribución y medidas de la tipología “D” Dúplex – Primer nivel



FUENTE: Elaboración propia

En el segundo nivel correspondiente al área íntima, el módulo final de 3.35m. x 3.00 m. es utilizado para la mejor distribución de los muebles de la habitación, de esta manera se puede tener muchas formas de adecuar el espacio según las necesidades del usuario,

con una sola cama, dos camas, adicionar un escritorio de trabajo o cualquier mueble que el usuario requiera.

Los dormitorios están diseñados con la puerta y la ventana en los extremos de la habitación, de esta manera los muebles del dormitorio puedan ser distribuidos libremente en sus cuatro lados de espacio habitación, y el usuario pueda tener distintos cambios a lo largo del tiempo, la versatilidad del diseño permite distintas posibilidades de agrupación y apropiación del espacio.

ESQUEMA 251: Distribución.0 de la tipología “D” Dúplex – Segundo nivel (con ampliación)



FUENTE: Elaboración propia

• VIVIENDA PROGRESIVA

Los postulados de la vivienda progresiva son los mismo que se indicaron en la tipología “A” – Dúplex, los cuales están estipulados en la página 296.

ESQUEMA 252: 3D distintas distribuciones en tipología “D” Dúplex – Segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

IMAGEN 81: Render de personalización de cada vivienda. Tipología “D” Dúplex



FUENTE: Elaboración propia

- **VIVIENDA POST-PANDEMIA**

Los postulados de la vivienda progresiva son los mismo que se indicaron en la tipología “A” – Dúplex, los cuales están estipulados en la página 298.

ESQUEMA 253: 3D Espacio intermedio de desinfección en tipología “D” Dúplex



FUENTE: Elaboración propia

8.1.5. VIVIENDA TIPOLOGIA “E” – DUPLEX

La tipología “E” es un módulo habitacional que contara en un primer nivel con un espacio de sala – comedor, un baño social y un espacio de áreas húmedas de cocina y lavandería. En el segundo nivel se entregará un espacio de habitación, un baño compartido y un espacio para que la vivienda pueda crecer en el tiempo.

- PROGRAMA ARQUITECTONICO

TABLA 70: Programa arquitectónico vivienda tipología “E” – Dúplex

VIVIENDA DUPLEX – TIPO D: PROGRAMA ARQUITECTONICO					
PISO	ESPACIO	DOMINIO	Nº USUARIOS	INDICE M2	AREA
1ER PISO	HALL INGRESO	SOCIAL	3	0.90	2.45 M2
	SALA COMEDOR		17	1.5	12.35 M2
	COCINA - KITCHENETTE		2	3.42	4.35 M2
	SS.HH. SOCIAL		1	2.88	1.75 M2
	CAJON DE ESCALERA		2	2.83	4.30 M2
2DO PISO	DORMITORIO 1	INTIMO	2	5.025	12.40 M2
	SS.HH.		2	1.90	3.06 M2
	AREA DE EXPANSION		1	4.05	4.95 M2
	CAJON DE ESCALERA	SOCIAL	2	2.83	4.30 M2
AREA PARCIAL					49.91 M2
AREA DE CIRCULACION Y MUROS					16.05 M2
AREA TOTAL					65.96 M2

FUENTE: Elaboración propia

- CIRCULACION INTERNA

La circulación propuesta debe de ser simple y funcional, una linealidad directa del exterior de la vivienda hasta llegar al área social (sala-comedor), distribuyendo en su recorrido las diferentes funciones o usos de la vivienda como las áreas húmedas nuclearizadas y el acceso al segundo nivel de la vivienda se dará de forma casi inmediata al ingreso, evitando largos desplazamientos para llegar al área íntima.

ESQUEMA 254: Circulación interna de la tipología “E” Dúplex– Primer nivel



FUENTE: Elaboración propia

- MODULACION DE TIPOLOGIA “E”

La superficie de la vivienda tendrá un submódulo base de 0.60 m. X 1.825 m., llegando a formar un módulo final de 3.00 m. x 3.65 m. (10.95 m² de superficie) en el cual se puede inscribir un círculo con un diámetro de 3.00 m. Esta medida nos permitirá una óptima organización del mobiliario para su correcto funcionamiento.

ESQUEMA 255: Modulación de tipología “E” Dúplex – Primer y segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

En el primer nivel esta modulación permite tener un ambiente social integrado en el cual se pueda distribuir el ambiente de sala comedor y cocina kitchenette en un mismo espacio, sin alterar las dimensiones mínimas requeridos. Mientras que las áreas húmedas y cerradas se agrupan al ingreso de la vivienda, nuclearizando los servicios y generando una vivienda mucho más funcional.

ESQUEMA 256: Distribución y medidas de la tipología “E” Dúplex – Primer nivel

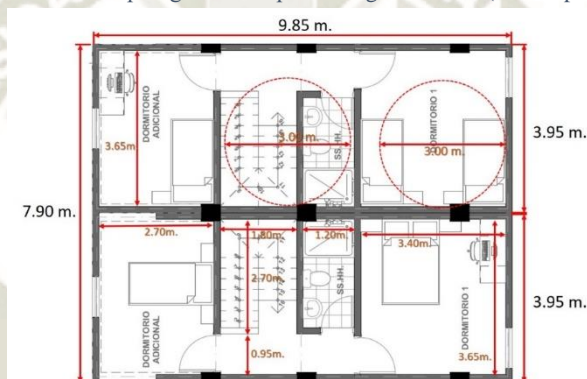


FUENTE: Elaboración propia

En el segundo nivel correspondiente al área íntima, el módulo final de 3.40 m. x 3.65 m. es utilizado para la mejor distribución de los muebles de la habitación, de esta manera se puede tener muchas formas de adecuar el espacio según las necesidades del usuario, con una sola cama, dos camas, adicionar un escritorio de trabajo o cualquier mueble que el usuario requiera.

Los dormitorios están diseñados con la puerta y la ventana en los extremos de la habitación y en una misma dirección, de esta manera los muebles del dormitorio puedan ser distribuidos libremente en sus cuatro lados de espacio habitación, y el usuario pueda tener distintos cambios a lo largo del tiempo, la versatilidad del diseño permite distintas posibilidades de agrupación y apropiación del espacio.

ESQUEMA 257: Distribución de la tipología “E” Dúplex – Segundo nivel (con ampliación)

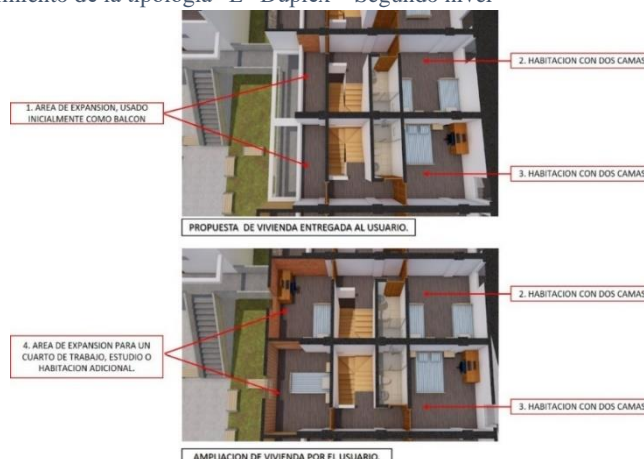


FUENTE: Elaboración propia

• VIVIENDA PROGRESIVA

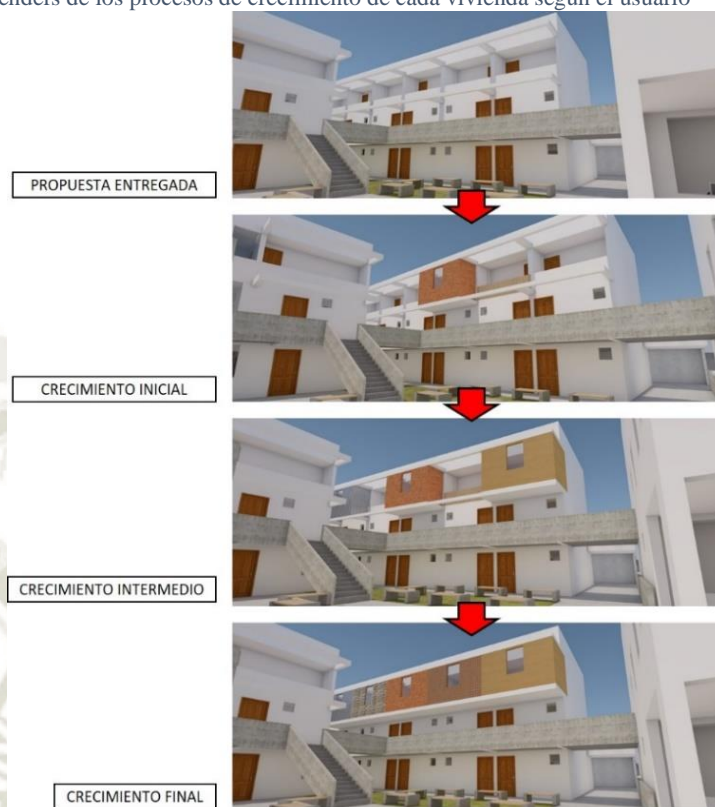
Los postulados de la vivienda progresiva son los mismo que se indicaron en la tipología “A” – Dúplex, los cuales están estipulados en la página 296.

ESQUEMA 258: Crecimiento de la tipología “E” Dúplex – Segundo nivel



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 259: Renders de los procesos de crecimiento de cada vivienda según el usuario



FUENTE: Elaboración propia

- CRECIMIENTO A NIVEL DE CONJUNTO SIN ALTERAR LA IMAGEN DE BARRIO

IMAGEN 82: Render personalización de la vivienda sin alterar la imagen de barrio

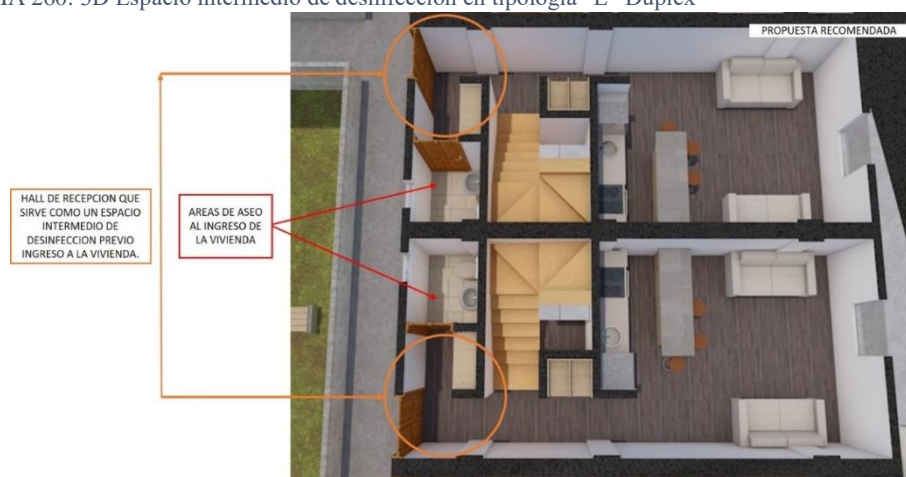


FUENTE: Elaboración propia

- VIVIENDA POST-PANDEMIA

Los postulados de la vivienda progresiva son los mismo que se indicaron en la tipología “A” – Dúplex, los cuales están estipulados en la página 298.

ESQUEMA 260: 3D Espacio intermedio de desinfección en tipología "E" Dúplex

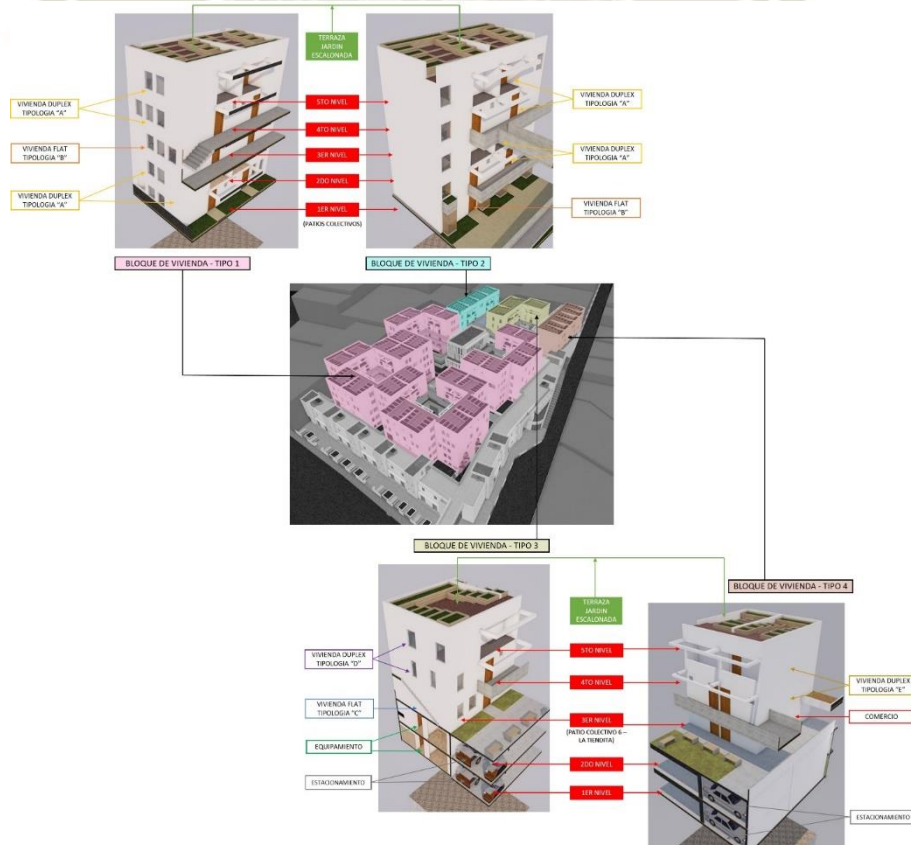


FUENTE: Elaboración propia

8.2. DIAGRAMA GENERAL DE LAS 99 VIVIENDAS DEL PROYECTO

A modo de resumen se plantea el siguiente diagrama donde se ubicarán los 4 tipos de bloques de vivienda presentes en el proyecto Quinta Salas. En donde se aprecia la variación tipológica de cada bloque, esto genera una diversidad de tipos de familias, conformando un bloque mucho más variable y evitando la aburrida monotonía de la repetición en serie.

ESQUEMA 261: Diagrama general de las 99 viviendas del proyecto



FUENTE: Elaboración propia

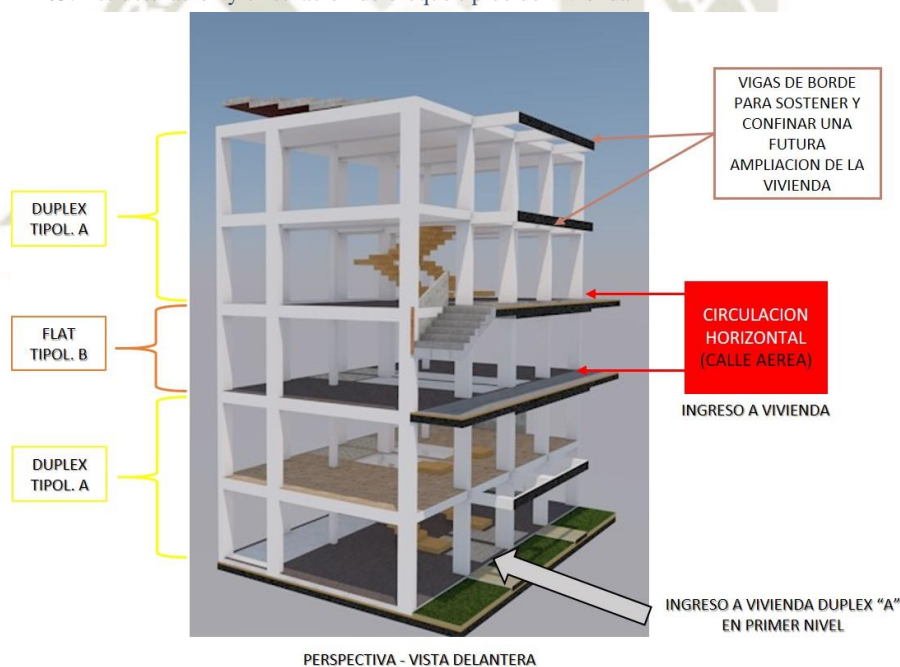
8.2.1. ESTRUCTURACION DEL BLOQUE TIPICO DE VIVIENDA

ESQUEMA 262: Estructuración de bloque típico de vivienda



FUENTE: Elaboración propia

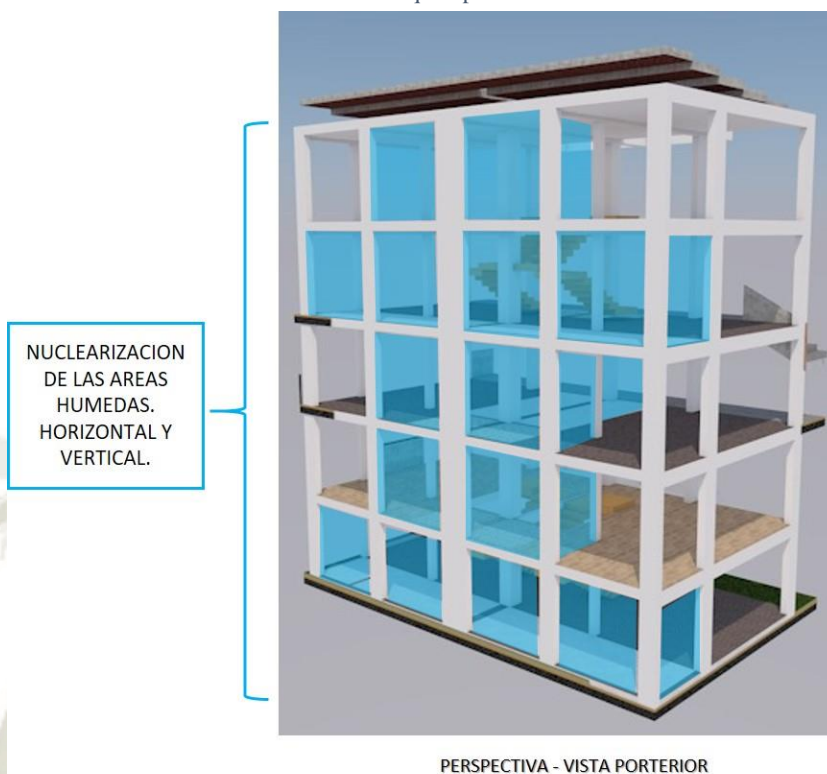
ESQUEMA 263: Estructuración y circulación de bloque típico de vivienda



FUENTE: Elaboración propia

8.2.2. INSTALACIONES DEL BLOQUE TIPO DE VIVIENDA

ESQUEMA 264: Nuclearización de instalaciones de bloque típico de vivienda

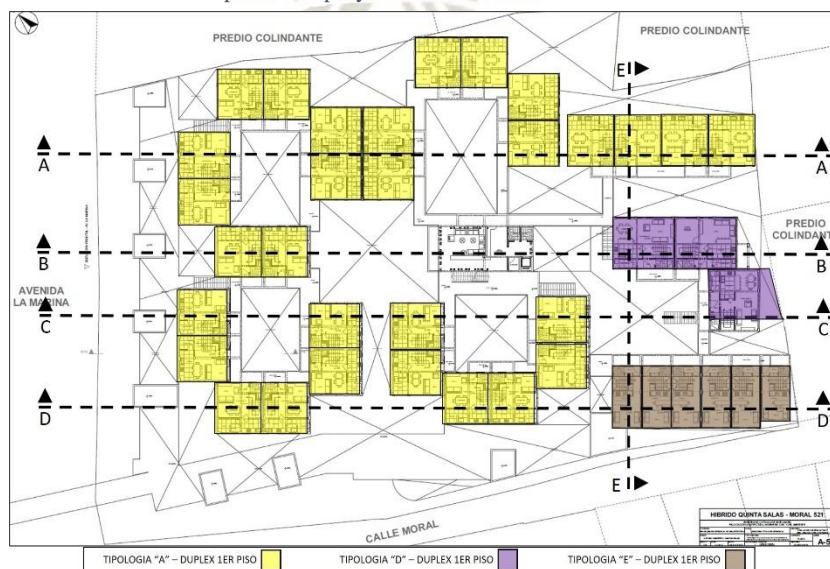


FUENTE: Elaboración propia

9. COMPOSICION DEL PROYECTO QUINTA SALAS EN CORTE

En este apartado se busca expresar a modo de corte fugado como es la relación de los bloques edificados del proyecto con sus espacios comunitarios y la vía pública.

ESQUEMA 265: Líneas de corte en planta del proyecto



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 266: Corte fugado diagramático A-A



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 267: Corte fugado diagramático B-B



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 268: Corte fugado diagramático C-C



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 269: Corte fugado diagramático D-D



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 270: Corte fugado diagramático E-E



FUENTE: Elaboración propia

9.1. RELACION DEL PROYECTO QUINTA SALAS CON LAS VIAS

Para entender mejor la relación del proyecto Quinta Salas con la vía pública se procederá a representarlo a través de cortes fugados y perspectivados, de esta forma se visualiza que la altura de edificación más alta (5 pisos) se encuentra al interior de la manzana, dejando en la periferia del proyecto una volumetría menor (2 y 3 pisos), otorgando al centro histórico una escala doméstica y armónica con el usuario y su contexto.

- CON LA CALLE MORAL

ESQUEMA 271: Corte transversal diagramático E-E



FUENTE: Elaboración propia

- CON LA AVENIDA LA MARINA Y EL RIO CHILI

ESQUEMA 272: Corte transversal diagramático E-E



FUENTE: Elaboración propia



9.2. RESUMEN DE LA MEMORIA COLECTIVA GENERAL QUINTA SALAS

ESQUEMA 273: Collage de elementos de memoria colectiva y la nueva propuesta

CONTACTO VISUAL CON EL RIO Y EL FARALLON...



QUINTA

ESCALERAS DE LA QUINTA...



ESCALERAS Y PASILLOS DE LA QUINTA...



S
A
L
A
S

PORTICOS DE INGRESO...



VISTA DESDE PUENTES...



VISTA DESDE PUENTES...



FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 274: Collage de elementos de memoria colectiva y la nueva propuesta

PASILLO Y PUENTE...



QUINTA



PASILLO TIPO GALERIA Y VANOS...



ENCUENTROS DE PUENTE...



PUENTES...



VISTAS A OTROS NIVELES...

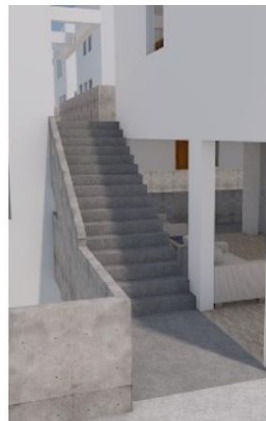


S A L A S

FUENTE: Elaboración propia

ESQUEMA 275: Collage de elementos de memoria colectiva y la nueva propuesta

MEMORIA COLECTIVA TERCER Y CUARTO NIVEL...



Q
U
I
N
T
A

SALAS

FUENTE: Elaboración propia

10. POBLACION FINALMENTE BENEFICIADA

Para el año 2009 el censo realizado en el tugurio Quinta Salas reflejaba una población total de 311 habitante, diez años después el total de la población se reduciría a 289 habitantes. Este decrecimiento poblacional sin una adecuada intervención por parte de los organismos públicos o privados generará una mayor despoblación y deterioro progresivo en la Quinta Salas. Dado este panorama una posible solución a este problema es generar un proyecto de vivienda de interés social, dinámico y progresivo, el cual pueda adaptarse y generar que la población residente aumente con el paso de los años.

Si analizamos lo estipulado en el reglamento nacional de edificaciones, para una cantidad de 99 viviendas se tendría una población estimada de 272 habitantes, pero si a este indicador le añadimos la vivienda dinámica o vivienda progresiva, que está presente en 69 vivienda del proyecto, la población máxima que podría alcanzar el proyecto final de vivienda de interés Social Quinta Salas sería de 401 habitantes, los cuales habitarían una superficie total de 5,1001.00 m² (0.5. H.a.).

La normativa establece que para un área de 0.5 H.a. deberían habitar un máximo de 663 habitantes, siendo un aporte importante que el presente proyecto de tesis genera vivienda para 401 habitantes en propuesta arquitectónica de mediana altura y con alta densidad.

TABLA 71: Población finalmente beneficiada del nuevo proyecto de vivienda Quinta Salas

QUINTA SALAS - 521

POBLACION ACTUAL QUINTA SALAS:

AÑO	VIVIENDA	HABITANTES
2009-2010	107 FAMILIAS (VIVIENDAS)	311 HABITANTES
2019-2020	99 FAMILIAS (VIVIENDAS)	289 HABITANTES

DENSIDAD PLAMCHA	QUINTA SALAS (0.5 HA.) DEBERIA TENER ENTRE:
DE 166 A 1300 HAB./HA.	84 A 663 HABITANTES

PROGRAMA VIVIENDA:

CANTIDAD VIVIENDAS	TIPO	DORMITORIOS	HABITANTES (RNE)	CANTIDAD HABITANTES	VIVIENDA PROGRESIVA	HABITANTES ADICIONALES	
27 viviendas	FLAT	1 Dormitorio.	2 Habitantes	56 Habitantes	NO	-	56 Habitantes
3 viviendas	FLAT	2 Dormitorios.	3 habitantes	9 Habitantes	NO	-	9 Habitantes
6 viviendas	DUPLEX	1 Dormitorio.	2 Habitantes	12 Habitantes	SI	2 DORMI.	18 Habitantes
60 viviendas	DUPLEX	2 Dormitorios.	3 Habitantes	180 Habitantes	SI	3 DORMI.	300 Habitantes
3 viviendas	DUPLEX	3 Dormitorios.	5 Habitantes	15 Habitantes	SI	4 DORMI.	18 Habitantes
TOTAL						TOTAL	
99 viviendas			Habitantes Según RNE	272 Habitantes		El Máximo numero de habitantes que tendrá el Conjunto Quinta Salas, haciendo uso de los espacios progresivos en la vivienda será de: 401 HABITANTES	

AREA TERRENO DE 5,101.00 M2 (0.5 HA.)

FUENTE: Elaboración propia

11. ASPECTOS ECONOMICOS DE LA VIVIENDA SOCIAL

11.1. PRESUPUESTO Y COSTO DEL PROYECTO

Los costos por m² de construcción para el proyecto se definen a partir del cuadro de valores unitarios oficiales de edificación para lima metropolitana y provincia constitucional del callao, costa, sierra y selva - ejercicio fiscal 2021²⁷

Tomando en cuenta la ubicación geográfica del proyecto, se analiza los costos unitarios de edificación para la Sierra, estipulados en el anexo 1.3 de la presente resolución.

TABLA 72: Costo por m² de construcción (cuadro de valores unitarios)

PRESUPUESTO	ITEM	COSTO / UNIT.
ESTRUCTURAS		
MUROS Y COLUMNAS	B	340.88
TECHOS	C	143.33
ACABADOS		
PISOS	H	25.53
PUERTAS Y VENTANAS	F	50.59
REVESTIMIENTOS	F	71.58
BAÑOS	E	14.16
INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS	E	49.77
PRECIO M2 DE CONSTRUCCION		S/. 695.84

FUENTE: Elaboración propia / Datos extraídos de Resolución ministerial N° 270 – 2020 – vivienda. Anexo I.3

El estudio de mercado inmobiliario realizado en el Sector “El Solar – Barrio obrero”, en la zona de la Av. La Marina indica que el precio comercial será de:

S/. 4,558.64 Soles (\$ 1,250.00 Dólares) el m² de terreno

11.2. MODELOS DE RENTABILIDAD

Se procederá a analizar las distintas alternativas de viviendas más comunes en conjuntos residenciales de nuestra sociedad, todas ellas emplazadas en un mismo escenario, el cual sería un proyecto de vivienda social de media altura (5 pisos) en 5,101.00 m².

- ALTERNATIVA “A”:

En este primer escenario el bloque de viviendas (5 pisos) serán de tipología FLAT típica de 42.47 m²²⁸, llegando a tener un máximo de 162 viviendas en el conjunto. Esta cifra superaría en 63 el número de familias beneficiarias del proyecto, siendo rentable en

²⁷ Valores unitarios oficiales de edificación: Resolución ministerial N° 270 – 2020 – vivienda.

²⁸ Área techada mínima en departamentos de conjuntos residenciales será de 40 m² según el RNE, estipulado en la Norma A-020, Capítulo II, Artículo 8.

términos económicos, puesto que este excedente de vivienda sería destinado a nueva población.

Este modelo resulta tener cuatro problemas fundamentales: Primero, las mínimas dimensiones de la tipología de vivienda, las cuales no van a satisfacer las necesidades requeridas por la población, repitiendo el problema actual de hacinamiento detrás de una nueva fachada. Segundo, la nula variedad tipológica, donde los bloques de vivienda serán de repetición en serie y con una sola tipología, no siendo atractivo para una posible nueva población. Tercero, que la tipología presentada no podrá tener las virtudes de una vivienda dinámica, que varíe y se modifique en el tiempo a las necesidades del usuario, generando que las familias deban abandonar el proyecto y buscar otras alternativas. Y finalmente, al ser un bloque de tipologías flat, se deba destinar un presupuesto para la circulación horizontal en los cinco niveles, lo cual sería perjudicial en el aspecto económico del proyecto.

ESQUEMA 276: Modelo de rentabilidad – Alternativa “A”



FUENTE: Elaboración propia

• ALTERNATIVA “B”

En el segundo escenario el bloque de viviendas (5 pisos) serán de tipología FLAT típica de 84.94 m² (área promedio del mercado inmobiliario), llegando a tener un máximo de 87 viviendas.

Si bien con esta alternativa de vivienda se eliminaría el problema del hacinamiento al tener unidades habitacionales el doble de amplias, el número de beneficiarios no alcanzaría el objetivo de 99 familias residentes, esto quiere decir que 12 familias se verían perjudicadas al no contar con una vivienda, siendo reubicadas en algún otro proyecto de vivienda social probablemente en la periferia de la ciudad, alejándolos del centro histórico.

Este modelo repite algunos problemas de la anterior alternativa como, por ejemplo: La nula variedad tipológica, la repetición en serie, que la vivienda no podrá crecer con el tiempo, y también el problema del exceso de circulación horizontal por cada piso.

ESQUEMA 277: Modelo de rentabilidad – Alternativa “B”



FUENTE: Elaboración propia

- ALTERNATIVA “C”: 3 PISOS DE VIVIENDA (BAJA ALTURA)

En el tercer escenario el bloque de viviendas (3 pisos) estará conformado por una mezcla de dos tipologías DUPLEX de 84.94 m², y una tipología FLAT de 42.47M²., llegando a tener un máximo de 69 viviendas. Este tipo de partido arquitectónico cumplirá estrictamente la altura de edificación que plantea el PlaMcha para este sector del centro histórico.

Si bien con esta alternativa de emplazamiento se erradica el problema del hacinamiento y el exceso de circulación horizontal, el problema fundamental se dirige al número de beneficiarios que estaría muy por debajo de lo previsto. Siendo este un déficit económico del proyecto, puesto que, a menor número de familias, menor presupuesto para viviendas, resultando en un proyecto no rentable.

Finalmente, generaría también un gran problema social con la comunidad de vecinos, puesto que 30 familias se verían perjudicadas al no tener el acceso a una vivienda en el nuevo proyecto Quinta Salas, siendo reubicadas en algún otro proyecto de vivienda social probablemente en la periferia de la ciudad, alejándolos de la red de oportunidades del centro histórico.

ESQUEMA 278: Modelo de rentabilidad – Alternativa “C”



FUENTE: Elaboración propia

• ALTERNATIVA “D”: MODELO PROPUESTO

Luego de analizar estos modelos o alternativas de rentabilidad, se plantea un escenario con una mezcla de 5 tipologías (con áreas que van desde los 42.47 m² hasta los 114.68m²), llegando a tener un máximo de 99 viviendas, las mismas cumplirían con la demanda de familias que actualmente residen en la Quinta Salas.

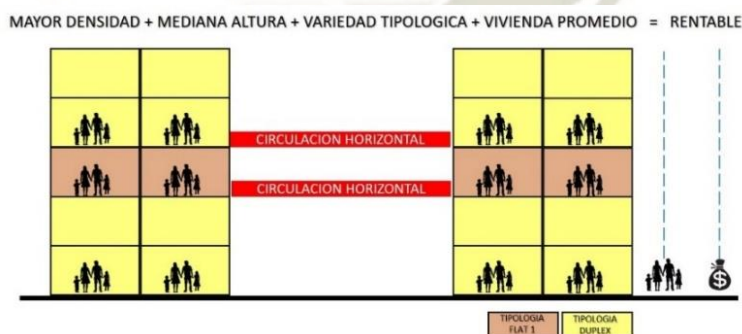
Al aumentar la densidad, se tendrá un número mayor de familias (99), esto quiere decir que el proyecto podrá ser mucho más viable y rentable en términos económicos.

Esta alternativa de emplazamiento tendrá las siguientes premisas:

- ✓ Reducción de la circulación horizontal.
- ✓ Aumento en la variedad tipológica (viviendas más amplias).
- ✓ Mezcla de diferentes tipologías (variedad en la oferta).
- ✓ Área libre proporcional a la cantidad de habitantes.
- ✓ Alta densidad en mediana altura sin hacinamiento con posibilidad de crecimiento.

El proyecto arquitectónico será de media altura (5 pisos), pero sin distorsionar las características morfológicas en su emplazamiento, no superando en altura a la calle Villalba pues que se considerada como un ambiente urbano monumental.

ESQUEMA 279: Modelo de rentabilidad – Alternativa “D”



FUENTE: Elaboración propia

11.3. GESTION DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Como ya se indicó el proyecto de vivienda de interés social tiene como objetivo principal otorgarle una vivienda digna y de calidad a la población residente del tugurio Quinta Salas, la cual es una población de bajos recursos económicos que actualmente viven en muy malas condiciones de habitabilidad. Conociendo la realidad dura en la que viven las 99 familias

residentes, se debe buscar las mejores fuentes de financiamiento para que el proyecto integral Quinta Salas sea viable económicamente y sostenible en el tiempo.

Los principales actores que serán parte de este proyecto son los siguientes:

- **INTERNECIONALES**

Con el apoyo de alianzas público – privadas como la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), con un presupuesto anual de 558 millones de € (2018).

- **ESTATALES**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), aportando con los beneficios de los programas Techo Propio y Mi Vivienda.

- **LOCALES**

Los organismos descentralizados como la Municipalidad Provincial de Arequipa y la Gerencia del Centro Histórico.

- **INSTITUCIONALES**

Con el apoyo de organismo de educación especialistas en la capacitación en el rubro de la construcción “SENCICO”.

- **PROMOTORES**

Inmobiliarias y Constructoras designadas por el MVCS las cuales puedan hacerse cargo del proyecto con un porcentaje de prestación alto.

- **POBLACION RESIDENTE**

La participación de la población residente será importante en el desarrollo del proyecto, se propone que ellos mismos sean parte de la mano de obra, haciendo sostenible el proyecto y economizando su costo final.

12. PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD: FONDO MI VIVIENDA

El Fondo Mi Vivienda es una empresa público-privada, que tiene como principal misión el ser un ente articulador, uniendo todos los roles del mercado.

Es pública porque logra que instituciones financieras, promotores inmobiliarios, empresas prestadoras de servicio y gobiernos locales brinden las mejores condiciones al mercado para que las familias de menores ingresos puedan acceder a una vivienda digna y de calidad.

ESQUEMA 280: Funcionamiento del fondo Mi Vivienda



FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

Fondo mi vivienda también es privada porque necesita un financiamiento de la banca de primer piso para poder llegar al objetivo principal que es la producción de las viviendas.

ESQUEMA 281: Esquema financiero del fondo Mi Vivienda



FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

12.1. PROGRAMA TECHO PROPIO

En el año 2002 mediante la Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se crea el programa Techo Propio, encargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El programa Techo Propio (PTP) está orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recursos para comprar, construir o mejorar su vivienda, la misma que contara con servicios básicos de luz, agua y desagüe.²⁹ Este programa lo que busca es dar vivienda a la población que más lo necesita y es administrado por el Fondo Mi Vivienda.

²⁹ Concepto extraído de la Presentación Institucional del Ministerio de Vivienda construcción y saneamiento p.4 – abril 2020

- BONO FAMILIAR HABITACIONAL- BFH

Es un subsidio directo, otorgado por el estado por única vez al grupo familiar beneficiario para acceder a una vivienda digna, siendo este de manera gratuita como premio a su esfuerzo ahorrador y no se devuelve.³⁰

Este BFH beneficia a las familias peruanas con menos recursos, para la adquisición, la construcción, y el mejoramiento de viviendas.

Apoyados con el modelo de Ahorro Bono Crédito (ABC), donde la empresa privada es la que ejecuta el proyecto y el estado promueve los subsidios.

$$A + B \text{ (BFH)} + C = A \text{ ahorro, } B \text{ bono, } C \text{ crédito}$$

Programa (ABC) funciona a través del bono familiar habitacional (BFH), y este es un subsidio que otorga el estado a través del fondo mi vivienda, con presupuesto público para ayudar a las familias a conseguir vivienda a través de 3 modalidades.

12.1.1. MODALIDAD DE ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA

Dirigida a las familias que no tienen vivienda ni terreno para que compren una Vivienda de Interés Social.³¹

El encargado de la construcción es un Desarrollador inmobiliario.

- BONO FAMILIAR HABITACIONAL

$$A + B \text{ (BFH)} + C$$

El valor del bono para esta modalidad es de 8 UIT equivalente a S/. 34,400 Soles.

Las viviendas otorgadas por este programa son dos, vivienda de interés social Unifamiliar y vivienda de interesa social Multifamiliar. Los valores de estos tipos de vivienda son:

ESQUEMA 282: Esquema del Bono Familiar Habitacional

DETALLE	VALOR DE VIVIENDA	VALOR DEL BFH
VIS Unifamiliar	Hasta S/ 84,100	8 UIT S/ 34,400*
VIS Multifamiliar	Hasta S/ 105,000	

*Personal de las FF.AA. y FNP con discapacidad - Recibirán 25% adicional del BFH
*Victimas del terrorismo que perdieron sus viviendas- Recibirán 51% adicional del BFH

FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

³⁰ Ibid.

³¹ Concepto extraído de la Presentación Institucional del Ministerio de Vivienda construcción y saneamiento p.5 – abril 2020

- REQUISITOS
 - ✓ Poder conformar el grupo familiar, tiene que ser al menos una jefatura de familia y dos personas. Puede ser esposo o conviviente, padres, abuelos, hijos, hermanos, nietos. Hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
 - ✓ La familia no puede tener un ingreso mayor de S/. 3,538.00 soles
 - ✓ La familia no ha recibido ningún tipo de apoyo habitacional del Estado peruano.
 - ✓ El grupo familiar no puede tener una vivienda, terreno o aires independizados.
- ACCESIBILIDAD AL BONO Y BENEFICIOS

ESQUEMA 283: Como acceder al Bono Familiar Habitacional



FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento.

ESQUEMA 284: Beneficios del programa Techo propio Acceso a Vivienda Nueva

VALOR DE VIVIENDA	VALOR DEL BFH
De 5.9 UIT hasta 20 UIT (S/ 25,370 - S/ 86,000)	5,45 UIT S/ 23,435
Valor del Mejoramiento 2,5 UIT (S/ 10,750 **)	2,3 UIT S/ 9,890

*Personal de las FF.AA. y PNP con discapacidad – Recibirán 25% adicional del BFH
 **Victimas del terrorismo que perdieron sus viviendas– Recibirán 51% adicional del BFH

FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

12.1.2. MODALIDAD DE CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO.

Dirigida a las familias que tienen un terreno propio o aires independizados inscritos en Registros Públicos, sin cargas ni gravámenes, para construir su vivienda.³²

³² Concepto extraído de la Presentación Institucional del Ministerio de Vivienda construcción y saneamiento p.10 – abril 2020

• BONO FAMILIAR HABITACIONAL

$$A + B \text{ (BFH)}$$

El valor del bono para esta modalidad es de 5.45 UIT equivalente a S/. 23,435 Soles.

ESQUEMA 285: Bono familiar habitacional – construcción en sitio propio



FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento.

• REQUISITOS

- ✓ Poder conformar el grupo familiar, tiene que ser al menos una jefatura de familia y dos personas. Puede ser esposo o conviviente, padres, abuelos, hijos, hermanos, nietos menores de 25 años, nietos y mayores con discapacidad permanente. Hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- ✓ La familia no puede tener un ingreso mayor de S/. 2,627.00 soles
- ✓ La familia no ha recibido ningún tipo de apoyo habitacional del Estado peruano.
- ✓ Ser propietario del predio donde se realizará la obra. No debe tener ninguna otra propiedad, terreno o vivienda en ninguna parte del país.

• ACCESIBILIDAD AL BONO

ESQUEMA 286: Accesibilidad al Bono – construcción en sitio propio



FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

12.1.3. MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Dirigido a las familias que tienen vivienda, pero necesitan terminarla, ampliarla o mejorarla.

- BONO FAMILIAR HABITACIONAL

$A + B$ (BFH)

El valor del bono para esta modalidad es de 2.30 UIT equivalente a S/. 9,890 Soles.

ESQUEMA 287: Bono familiar habitacional – Mejoramiento de vivienda

VALOR DE VIVIENDA	VALOR DEL BFH
De 5.9 UIT hasta 20 UIT (S/ 25,370 - S/ 86,000)	5,45 UIT S/ 23,435
Valor del Mejoramiento 2,5 UIT (S/ 10,750 **)	2,3 UIT S/ 9,890

*Personal de las FF.AA. y PNP con discapacidad – Recibirán 25% adicional del BFH
*Victimas del terrorismo que perdieron sus viviendas– Recibirán 51% adicional del BFH

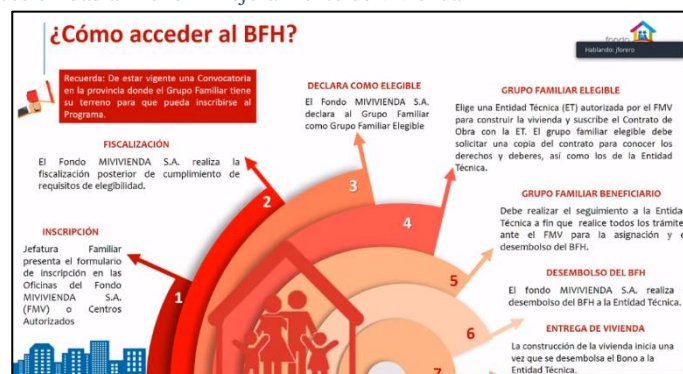
FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

- REQUISITOS

- ✓ Poder conformar el grupo familiar, tiene que ser al menos una jefatura de familia y dos personas. Puede ser esposo o conviviente, padres, abuelos, hijos, hermanos, nietos menores de 25 años, nietos y mayores con discapacidad permanente. Hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- ✓ La familia no puede tener un ingreso mayor de S/. 2,627.00 soles
- ✓ La familia no ha recibido ningún tipo de apoyo habitacional del Estado peruano.
- ✓ Ser propietario de una vivienda mediante la comprobación en registros públicos.

- ACCESIBILIDAD AL BONO

ESQUEMA 288: Accesibilidad al Bono – Mejoramiento de vivienda



FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

NUEVO CREDITO MI VIVIENDA (NCMV) (2009)

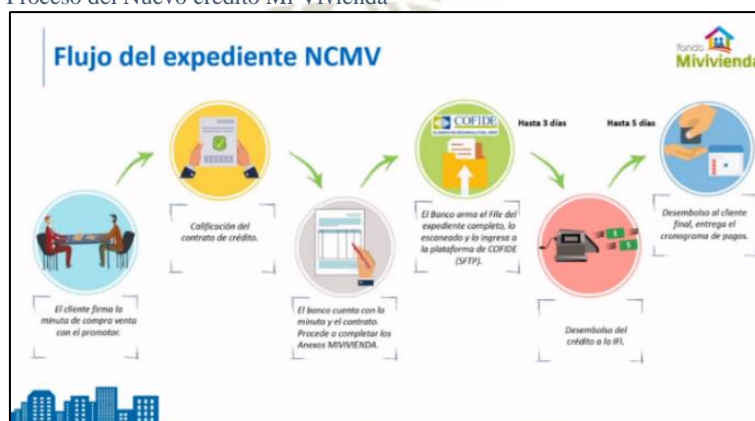
• COMO ACCEDER A UN NUEVO CREDITO MI VIVIENDA

- ✓ Ser mayor de edad, independientemente del estado civil. A diferencia del programa Techo Propio, una persona puede acceder al NCMV sin carga familiar.
- ✓ Ser calificado por una Institución Financiera (IFI), la cual otorgue el crédito Mi Vivienda.
- ✓ No ser propietario o copropietario de otras viviendas. Este requisito se aplica al cónyuge, conviviente o hijos menores de edad.
- ✓ No tener deuda pendiente de pago con el FMV. Aplicable al cónyuge o conviviente.

• EVALUACIONES

- ✓ DIRECTA: Están aquellos clientes que son dependientes, que pueden demostrar sus ingresos. Se realiza una evaluación crediticia dependiendo del ingreso y al valor de la vivienda.
- ✓ AHORRO PROGRAMADO: Está dirigido a aquellas personas que generan ingresos independientes o informales. Es un ahorro mensual por un tiempo determinado. Tiene doble finalidad, primero demostrar la capacidad de pago del cliente y también incrementar el monto de su cuota inicial para llegar al 10% mínimo como requisito de las instituciones financieras.

ESQUEMA 289: Proceso del Nuevo crédito Mi Vivienda



FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

- MODALIDADES

El Nuevo crédito Mi vivienda podrá ser utilizado para las siguientes modalidades:

- ✓ Comprar vivienda nueva o usada. (Se considera Bono del Buen Pagador)
- ✓ Construir en terreno propio o aires independizados. (Se considera Bono del Buen Pagador)
- ✓ MEJORAMIENTO DE VIVIENDA (No se considera Bono del Buen Pagador)

ESQUEMA 290: Como funciona el Nuevo Crédito Mi Vivienda (NCMV)



FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento.

- BONO DEL BUEN PAGADOR: (BBP)

Es la ayuda económica que premia el esfuerzo de las personas que acceden al Nuevo Crédito Mi Vivienda. Y el valor del Bono del Buen Pagador será el que se encuentre vigente al momento de firmar el contrato crédito.³³

El bono del buen pagador está en función de la vivienda, se le da mayor bono a familia de menores ingresos.

ESQUEMA 291: Montos del Bono del Buen Pagador

Valor de vivienda (V.V.)	Valor del BBP (UIT)	BBP
Desde S/ 60,000 hasta S/ 85,700	4.19753	S/ 18,100
Mayores a S/ 85,700 hasta S/ 128,300	3.45679	S/ 14,900
Mayores a S/ 128,300 hasta S/ 213,800	3.08642	S/ 13,300
Mayores a S/ 213,800 hasta S/ 316,800	1.48148	S/ 6,400 (*)
Mayores a S/ 316,800 hasta S/ 427,600	Tasa fija y en S/	

(*) El FMV asume el 50% con el Premio al Buen Pagador como complemento de la Costa inicial.

FUENTE: Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento

³³ Concepto extraído de la Presentación Institucional del Ministerio de Vivienda construcción y saneamiento p.11 – abril 2020

13. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

En este apartado se buscará las soluciones más factibles para el financiamiento del proyecto de vivienda Quinta Salas, para de esta manera dicho proyecto resulte económicamente viable en beneficio de la población residente y el centro histórico de la ciudad de Arequipa.

13.1. TENDENCIA DEL PREDIO

Como ya se ha mencionado en la introducción de la presente tesis, el tugurio Quinta Salas está emplazado sobre una superficie de 5,101.00 m² (0.5 hectáreas), ubicado a 400 metros (4 cuadras) de la plaza de Armas de la Ciudad de Arequipa, es por ello que este lote es tan deseado por el mercado inmobiliario y comercial, ya que colinda con la Av. La Marina, una de las avenidas más importantes de la ciudad y del centro histórico. Frente a este panorama se decide intervenir en la adquisición del terreno a partir de las siguientes normativas:

En primer lugar, el proyecto entrara a la Ley N°29415 “Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana”, la cual fomenta una renovación urbana en predios tugurizados y hacinados de los centros históricos del país, sirviendo a ser áreas para una nueva promoción y mejoramiento de la vivienda, buscando erradicar de forma progresiva los tugurios hacinados y céntricos como es el caso de la Quinta Salas.

Esta ley nos ayudara a legalizar el predio que actualmente mantiene problemas judiciales de tenencia, de esta manera gestionar un sistema que pueda reconocer a la “Asociación de vecinos Quinta Salas” como copropietarios del inmueble por los más de 50 años de residencia en el tugurio y de esta manera poder promover una vivienda digna, moderna, sostenible y sin hacinamiento para las familias que habitan en este tugurio. Promoviendo una propuesta de renovación urbana en este predio recuperado, para finalmente mejorar las condiciones de vida de los vecinos.

En segundo lugar, que el predio de la Quinta Salas sea parte del “Programa generación de suelo urbano”, este programa tiene el propósito de atender la demanda de suelo urbano con la recuperación de espacios y predios deteriorados y/o subutilizados, que puedan servir para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios. Esta recuperación de suelo urbano podrá darse en terrenos ubicados en zonas céntricas que se encuentren en proceso de deterioro, donde la planificación se dará por densificación, como lo es terreno a intervenir.

Este proceso de intervención se dará en ciudades intermedias como la ciudad de Arequipa, que tengan un déficit de vivienda y servicios complementarios, disponibilidad de terrenos que cuenten con aptitud urbana o áreas que ya estén urbanizadas pero que se encuentren en estado de deterioro, la Quinta Salas cuenta con estos requisitos, tanto de aptitud urbana como de deterioro del inmueble.

A modo de conclusión, se podría pedir la intervención de la Municipalidad provincial de Arequipa que identifique este predio, lo ponga a disposición del ministerio de vivienda construcción y saneamiento, para que lo evalúe y realice los procesos de gestión en la adquisición del terreno con apoyo de alianzas publico privadas como la AECID.

Finalmente hacer que, mediante estos programas y leyes gubernamentales, el estado gestione la compra del terreno y este sea entregado para la construcción del proyecto de vivienda.

13.2. FINANCIAMIENTO DEL PREDIO

El sector donde se ubica la Quinta Salas tiene un valor comercial de \$ 1,250.00 Dólares por m²., en términos más generales el terreno de la Quinta Salas seria de:

TABLA 73: Cuadro de costo estimado del terreno Quinta Salas

COSTO ESTIMADO DEL TERRENO QUINTA SALAS			
AREA DE TERRENO	COSTO TERRENO / M2	COSTO TOTAL DEL TERRENO (SOLES)	COSTO TOTAL DEL TERRENO (DOLARES)
5,101.00 M2	S/.4,558.64	S/. 23'249,038.50	\$ 6'375,000.00

FUENTE: Elaboración propia

Este monto económico para un proyecto de vivienda de interés social es demasiado costoso e impagable para la población del tugurio, frente a este panorama se propone que el gobierno peruano a partir de programas estatales de vivienda pueda otorgar el lote en copropiedad con la “Asociación de vecinos Quinta Salas”.

La propuesta de financiamiento podrá pagar la totalidad del terreno al estado peruano solo con la recaudación de los alquileres que generarían los espacios comerciales, oficinas, coworking y estacionamientos. Estos espacios generaran una fuerte demanda en el mercado, no solo por la reactivación del turismo en el rio Chili sino por el mega proyecto que se realizara en el lote vecino de la ex fabrica Américas Pedro P. Diaz.

El periodo para la cancelación total del predio se dará de 20 a 25 años, como se muestra en el siguiente cuadro:

TABLA 74: Modelo de financiamiento del terreno Quinta Salas

	CANTL.	MONTO MENSUAL	ALQUILER MENSUAL	ALQUILER ANUAL	ALQUILER EN 25 AÑOS
ESPACIOS COMERCIALES	18	S/. 1888.00	S/. 34,000.00	S/. 408,000.00	S/. 10'200,000.00
OFICINAS	13	S/. 1500.00	S/. 19,500.00	S/. 234,000.00	S/. 5'850,000.00
COWORKING	41 SOCIOS	S/. 450.00	S/. 18,450.00	S/. 221,400.00	S/. 5'535,000.00
ESTACIONAMIENTO MUNICIPAL (23 AUTOS)	1	S/. 1000.00	S/.30,000.00	S/. 360,000.00	S/. 9'000,000.00
TOTAL, ALQUILER			S/. 101,950.00	S/. 1'223,400.00	S/. 30'585,000.00

FUENTE: Elaboración propia

Este monto económico devuelto al estado peruano podrá ser utilizado para otro proyecto de vivienda de interés social. Haciendo que este sistema de financiamiento sea replicado en cualquier otra parte del país y sostenible en el tiempo.

13.3. FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Una vez finalizado la regularización en la tenencia del terreno Quinta Salas, se procederá a analizar las fuentes de financiamiento para el proyecto de vivienda social y equipamientos. Este subsidio deberá estar acorde con los ingresos económicos de las familias residentes y que puedan pagar la vivienda en el menor tiempo posible.

El costo estimado por cada tipología de vivienda será de:

TABLA 75: Cuadro de costo estimado por tipologías de vivienda

COSTO ESTIMADO POR TIPOLOGIAS DE VIVIENDA = S/.695.84 / M2 DE CONSTRUCCION					
TIPOLOGIA	AREA	COSTO POR TIPOLOGIA	CANTIDAD DE VIVIENDAS	AREA TOTAL TIPOLOGIAS	COSTO PARCIAL
TIPOLO.A	84.94 M2	S/. 59,104.65	60 VIVIENDAS	5,096.40 M2	S/.3'546,278.98
TIPOLO. B	42.47 M2	S/. 29,552.32	27 VIVIENDAS	1,146.69 M2	S/.797,912.77
TIPOLO. C	57.34 M2	S/. 39,899.46	3 VIVIENDAS	172.02 M2	S/.119,698.37
TIPOLO. D	114.68 M2	S/. 79,798.93	3 VIVIENDAS	344.04 M2	S/.239,396.79
TIPOLO. E	65.96 M2	S/. 45,897.61	6 VIVIENDAS	395.76 M2	S/.275,385.64
COSTO TOTAL				7,154.91 M2	S/.4'978,672.55

FUENTE: Elaboración propia

El costo directo del proyecto de vivienda, equipamiento, comercio, oficinas y estacionamiento será de:

TABLA 76: Cuadro de costo directo estimado del proyecto general Quinta Salas

CUADRO DE COSTO DIRECTO ESTIMADO DE AREAS CONSTRUIDAS				
ZONAS	COSTO/M2	AREA CONSTRUIDA	COSTO SOLES	COSTO DOLARES
ZONA DE VIVIENDAS	S/. 695.84	7,154.91 M2	S/. 4'978,672.55	\$ 1'363,086.26
ZONA ESTACIONAMIENTO	S/. 695.84	973.86 M2	S/. 677,650.74	\$ 185,530.66
ZONA DE EQUIPAMIENTO	S/. 695.84	941.03 M2	S/. 654,806.31	\$ 179,276.20
ZONA DE COMERCIO	S/. 695.84	543.54 M2	S/. 378,216.87	\$ 103,550.14
ZONA DE OFICINAS	S/. 695.84	694.30 M2	S/. 483,121.71	\$ 132,271.52
CIRCULACION VIVIENDAS (h=0.20)	S/920.00 M3	742.42 M2	S/. 135,605.28	\$ 37,390.25
TOTAL		10,307.64 M2	S/. 7'298,073.48	\$ 1'998,367.17

FUENTE: Elaboración propia

13.4. FINANCIAMIENTO MANO DE OBRA

El costo directo estimado para la construcción del proyecto “Quinta Salas” será de S/.7'298,073.48 Soles.

Sabiendo que el 30% del Costo Directo se destina a la mano de Obra y el 70% a los materiales podremos deducir que:

TABLA 77: Cuadro de costo directo disgregado en mano de obra y materiales

COSTO DIRECTO	PORCEN.	MONTO SOLES
MANO DE OBRA	30 %	S/. 2'189,422.04
MATERIALES DE CONSTRUCCION	70 %	S/. 5'108,651.44
TOTAL, COSTO DIRECTO	100 %	S/. 7'298,073.48

FUENTE: Elaboración propia

Para hacer que proyecto sea más rentable y sustentable en el tiempo, podremos replicar lo sucedido en el proyecto de vivienda La Muralla en la ciudad de Lima, explicado en el Capítulo IV Marco Referencial de la presente tesis, en este ejemplo se incluye a los vecinos residentes en el proceso de construcción de la vivienda.

De este modo se plantea que la población residente de la Quinta Salas tenga una intervención en el proyecto, y que sea de modo participativo con la comunidad. La labor designada que tendrá la población residente será la mano de obra del proyecto, esto quiere decir que los mismos residentes intervendrán en la construcción de manera directa. Logrando así los siguientes beneficios:

- ✓ Ahorro en el costo final de la construcción: Se ahorrará el 30% del costo total de la construcción especificado en la Tabla 77.

- ✓ Proceso participativo: Los mismos beneficiarios podrán ser parte de la construcción de su propia vivienda.
- ✓ Aprendizaje de un nuevo oficio: Los vecinos aprenderán sobre procesos constructivos, de esta manera cuando el proyecto pueda ejercer lo aprendido en el campo inmobiliario, y que este aprendizaje sea una herramienta para salir de la pobreza.
- ✓ Capacitación constante: Recibir múltiples capacitaciones de parte de organismos educativos como SENCICO para mejorar su aprendizaje en el tema.

La población vulnerable ya sea por edad o condición física también podrá ser parte del proyecto en las labores de control, almacén, guardianía, alimentación, etc. El objetivo es generar un desarrollo participativo de la población residente en la Quinta Salas.

13.5. FINANCIAMIENTO MATERIALES

El gobierno peruano a través de los organismos del Fondo Mi Vivienda (FMV) y el programa Techo Propio, otorgan un bono a las familias que más lo necesiten denominado “Bono Familiar Habitacional – BFH”, este subsidio lo otorga el estado a las familias de forma gratuita y sin devolución. En el caso del proyecto Quinta Salas se optará el bono para la compra de vivienda, este monto económico será de S/. 38,500.00 Soles por familia y es el único apoyo que reciban del estado para obtener una vivienda propia.

Para acceder a este bono el ingreso mensual de la vivienda no puede exceder los S/. 3,715.00 Soles. y que el costo de la vivienda no exceda de los S/. 107,000.00 Soles.

TABLA 78: Cuadro recaudación con el Bono familiar habitacional

COSTO DIRECTO	CANTIDAD	B.F.H.³⁴	RECAUDACION B.F.H. TOTAL
FAMILIAS RESIDENTES	99	S/. 38,500.00	S/. 3'811,500.00

FUENTE: Elaboración propia

Tendiendo ya el terreno y la mano de obra solo faltaría el financiamiento para los materiales de construcción. Este proyecto de renovación de tugurio es atípico en nuestra sociedad, por lo tanto, se podría gestionar con el FMV destinar la recaudación total de los bonos que otorgará el estado, para la compra de una parte de los materiales de construcción (Ver Tabla 77).

³⁴ *Monto del BFH aprobado por Decreto Supremo N°016-2020-VIVIENDA hasta el 31 de diciembre de 2021.

TABLA 79: Cuadro recaudación con el Bono familiar habitacional

COSTO TOTAL DE OBRA	MONTO SOLES	ESTADO
MANO DE OBRA	S/. 2'189,422.04	FINANCIADO
BONO FAMILIAR HABITACIONAL	S/. 3'811,500.00	FINANCIADO
SUB-TOTAL	S/. 6'000,922.04	
FALTANTE	S/. 1'297,151.44	NO FINANCIADO
TOTAL, COSTO PROYECTO	S/. 7'298,073.48	100 %

FUENTE: Elaboración propia

El monto faltante para completar el costo total del proyecto será de S/. 1'297,151.44 Soles, este monto podrá ser financiado entre todas las familias del proyecto:

TABLA 80: Cuadro monto faltante y monto por familia

	FALTANTE	FAMILIAS	MONTO POR CADA FAMILIA
ECUACION	S/. 1'297,151.44	99	S/. 13,102.54

FUENTE: Elaboración propia

En términos generales el monto que cada familia debe de otorgar para el desarrollo del proyecto es de S/.13,102.54 Soles, este monto se podría tomar como la cuota inicial de ahorro familiar o también se podría gestionar un convenio de financiamiento con alguna entidad bancaria para que puedan acceder a este préstamo y puedan pagar mensualmente la cifra de S/. 110.00 Soles, que es el monto promedio que pueden llegar a pagar los residentes del tugurio Quinta Salas para la vivienda. De esta manera las familias podrán terminar de pagar el préstamo en un plazo no mayor a 10 años.

14. CAMPAMENTO TEMPORAL

Finalmente, antes de iniciar el proyecto se deberá reubicar provisionalmente a las 99 familias, para lo cual se podría optar por dos opciones de reubicación. La primera opción sería ubicar a los vecinos de la Quinta Salas en un campamento temporal hasta que el proyecto culmine, el lugar designado será el sector de Puente Añashuayco en el Cono Norte, el cual tiene factibilidad servicios y lotes, ubicado con una distancia no mayor a los 8 km del centro histórico. Y la segunda opción sería que las familias se ubiquen progresivamente en la Quinta Salas, puesto que el proyecto se ejecutara por etapas, la reubicación de las familias podría ser también por este método.

15. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA VIVIENDA SOCIAL QUINTA SALAS

15.1. MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA

- UBICACIÓN

El proyecto de vivienda de interés social a media altura, está ubicado en la parte perimetral del centro histórico de la ciudad de Arequipa, en el distrito de Arequipa. Conectado a nivel urbano por el anillo de circunvalación central (Av. La Marina).

- TOPOGRAFIA

La topografía en el terreno posee una pendiente pronunciada de 6.05%, con una diferencia de cotas de 5.75 metros entre la parte más baja y la parte más alta del terreno.

- OBJETO DEL PROYECTO

El objetivo principal es generar un proyecto de vivienda de interés social en el tugurio más grande y problemático del centro histórico de la ciudad de Arequipa como es la Quinta Salas, en la búsqueda del objetivo se plantea la renovación integral del predio, dándole distintos y nuevos usos los cuales puedan complementarse entre sí, de esta forma se podrá crear una nueva dinámica socio-económica en el sector, así mismo se proyecta una repotencialización de los valores paisajistas de la zona, para lograr una reinsertión del turismo en el río Chili y este a la vez pueda generar una inyección económica adicional al nuevo proyecto de viviendas Quinta Salas. En este sentido, el proyecto de tesis debe servir como un nexo entre el centro histórico y el río Chili, siendo parte del cambio de la imagen de la ciudad.

Con la repotencialización del turismo y las nuevas actividades comerciales y laborales, la vivienda podrá alcanzar una plusvalía considerable con el paso de los años. Así también, el proyecto de vivienda debe mantener a la población residente sin alejarlo de la red de oportunidades que un centro histórico les pudo brindar, caso contrario su desalojo será inminente para posicionarlos en otro proyecto de vivienda en la periferia de la ciudad, que lo único que logrará será hundir más en la pobreza a las familias residentes.

El proyecto también busca como objetivo potencializar la vida en comunidad, mejorar los lazos vecinales a través de los espacios comunitarios. Es por ello que se plantea que exista una mayor gradación de dominios desde lo público de la calle a lo íntimo de la

vivienda, atravesando espacios colectivos diversos, pisando distintos tipos de suelos y generando vida de barrio.

Las viviendas serán planteadas como unidades habitacionales flexibles y dinámicas, es decir que estas puedan cambiar en el tiempo de acuerdo a las necesidades que cada familia demande, de esta forma se le otorga una completa libertad de que la vivienda pueda ser terminada por el usuario, con los gustos y preferencias de cada uno sin alterar la imagen de conjunto. Se busca la personalización de la vivienda, creando un carácter distinto y rompiendo la monotonía de la tipología típica.

A modo de conclusión se proponen equipamientos vecinales los cuales sirvan como complementos de las unidades de vivienda, estos equipamientos servirán como lugares de encuentro entre vecinos y como espacios de tránsito entre los diversos bloques del conjunto habitacional, de esta forma son espacio los cuales no serán aislados, sino que cumplen una función de integración.

Finalmente, el proyecto Quinta Salas busca generar una mejor calidad de vida para la población residente, dignificar su vivienda y que esta sea una herramienta para que puedan salir de la pobreza.

- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

El proyecto de tesis estará conformado por bloques de vivienda multifamiliar emplazados al interior de la manzana, dejando en el zócalo perimetral los puestos comerciales, oficinas y servicios complementarios del proyecto.

El bloque de vivienda – Tipo 1 contará con un total de 75 viviendas, el bloque Tipo 2 con 12 viviendas, el bloque Tipo 3 con 6 viviendas y el bloque Tipo 4 con 6 viviendas. Haciendo un total de 99 unidades habitacionales con 23 estacionamientos para la parte de vivienda, un tanque cisterna, cuarto de basura y servicios complementarios. En cuanto al uso de ascensores, solo se planteará la incorporación de 01 ascensor en el proyecto, esto por considerar a los cajones de escleras y ascensores como lugares de conflicto, sumado a esto se considera el alto costo económico que demandaría su implementación y mantenimiento.

Las unidades habitacionales serán pensadas como una nueva vivienda pospandemia, que sean flexible y dinámica en el tiempo, donde las tipologías serán de tipo flat y dúplex comprendidas desde los 42.47 m² hasta los 115.38 m².

15.2. MEMORIA DESCRIPTIVA ESTRUCTURAS

El sistema estructural propuesto para el proyecto de vivienda será un sistema aporticado, dada la altura máxima alcanza al interior de la manzana (5 pisos). El sistema aporticado ayudara a la flexibilidad de la vivienda, como lo planteamos en el Capítulo III Marco teórico, donde se hace alusión la teoría de los soportes del arquitecto N. John Habraken, que indica como es que la vivienda se divide en soportes y rellenos; al tener los soportes firmes (sistema aporticado), los rellenos (tabiquería) podrán ser movibles o cambiantes.

El sistema aporticado tendrá la siguiente composición:

- ✓ Cimentación: Con zapatas en su mayoría de 1.20 m. x 1.20 m. x h=0.50 m., una parrilla con acero de refuerzo de un diámetro de ½” espaciados cada 20 cm. (ver plano E-01)
- ✓ Columnas: Por la altura media que tendrá el proyecto se plantean columnas típicas en su mayoría con dimensiones de 0.25 m. x 0.40 m., con acero de refuerzo de 06 varillas con diámetro de 5/8”. (ver plano E-01)
- ✓ Vigas Principales: La distancia entre columnas tendrá un máximo de 4 metros lineales, es por ello que se plantea en el diseño estructural vigas sin peralte (viga chata). Las vigas tendrán de sección de 0.20m.x 0.35m., con acero de refuerzo con 04 varillas de 5/8” y 02 varillas de ½”.
- ✓ Aligerados: La altura de la losa aligerada se manejará con 0.20 m., con aceros de refuerzos positivos y negativos. Los aceros positivos tendrán un diámetro 3/8” y los aceros negativos entre bastón y balancín se manejarán con varillas de 3/8” y ½” respectivamente
- ✓ Elementos de concreto armado: El concreto utilizado tendrá una resistencia a la compresión de $f'c = 210 \text{ kg/cm}^2$. De preferencia con tipo premezclado.
- ✓ Muros de albañilería: Se utilizará ladrillos mecanizados Tipo IV “King Kong” para la parte perimetral y ladrillos tipo pandereta para las divisiones internas.

15.3. MEMORIA DESCRIPTIVA INSTALACIONES SANITARIAS

• CALCULO PROBABLE DEL CONSUMO

Según el RNE Subtitulo III – Instalaciones Sanitarias, apartado 2.2. Dotaciones, indica que el consumo total por cada bloque de vivienda será de $4400 \text{ L/d} = 4.4 \text{ m}^3$.

Esto indica que por cada bloque de vivienda se debe de proporcionar 01 tanque elevado con una capacidad de 5000 litros, el proyecto en total contempla 17 bloques de vivienda dando como resultado final 17 tanques elevados de 5000 litros c/u.

- **SISTEMA DE ABASTECIMIENTO**

Dado que los bloques de vivienda alcanzan los 5 pisos, el sistema de abastecimiento será de tipo indirecto, donde el flujo de agua llegará primero a una cisterna en el subsuelo de cada bloque y luego será impulsado a uno de los 17 tanques elevados. Adicionalmente al proyecto y luego de analizar que la factibilidad de servicios será mucho mayor a lo que existe actualmente, se dispondrá de una cisterna general con una capacidad de 100 m³, el cual será de uso global, tanto para los espacios colectivos, equipamientos y vivienda.

El abastecimiento de agua caliente para la vivienda se dará gracias termas y paneles solares.

- **SISTEMA DE EVACUACION DE AGUAS SERVIDAS**

Las aguas servidas evacuan del edificio por gravedad y luego a la red colectora publica de SEDAPAR. La pendiente con la que se trabajará en los bloques de viviendas será de 1.5%, esto quiere decir que el recorrido máximo que pueda alcanzar la tubería empotrada en la losa aligerada será de 6.66 m., sumado a esto los aparatos sanitarios de cada unidad habitacional deberán tener las adecuadas tuberías de ventilación de acuerdo a lo que indica el RNE, esto servirá para tener un mejor funcionamiento de la presión de aire dentro del sistema.

- **SISTEMA DE AGUAS PLUVIALES**

Como se aprecia en las azoteas de los bloques de vivienda, se establecen graderías ajardinadas, en cuyo desnivel se podrán empotrar las tuberías pluviales con un diámetro de 3", las cuales puedan evacuar directamente el agua de lluvia hacia los patios comunitarios, espacios colectivos y áreas ajardinadas del primer nivel y no a la red pública de desagüe.

Finalmente, cada bloque de vivienda contará con un ducto de instalaciones sanitarias, el cual servirá para el mantenimiento tanto de las tuberías de agua como de desagüe.

15.4. MEMORIA DESCRIPTIVA INSTALACIONES ELECTRICAS

El tema de las instalaciones eléctricas del proyecto se dividirá en dos grandes grupos, en primer lugar, las instalaciones eléctricas de los espacios colectivos y en segundo lugar las instalaciones eléctricas para la vivienda.

- **INSTALACIONES ELECTRICAS DE LOS ESPACIOS COLECTIVOS**

Para los espacios colectivos y equipamientos de la vivienda, se plantea contar con una subestación eléctrica ubicada en la zona del estacionamiento, la cual abastezca a estos espacios las 24 horas del día. De esta forma no se tendrá que hacer uso de la fuente energética destinada a la vivienda.

- **INSTALACIONES ELECTRICAS PARA LA VIVIENDA:**

Según el Código Nacional de Electricidad – suministro, en proyectos de gran envergadura o donde la factibilidad de servicios sobrepasa lo estipulado por una densificación muy grande, se debe disponer de un espacio destinado a la subestación eléctrica.

Si no se provee en el desarrollo del proyecto una subestación eléctrica, la demanda del servicio será tan elevada que la tensión en las redes eléctricas disminuirá. El proyecto no solo establece dos subestaciones eléctricas para la zona de vivienda sino también una adicional para la parte de comercio y oficinas.

Estos espacios de subestación eléctrica deben estar posicionados en un lugar de fácil acceso al personal de SEAL para que estos puedan realizar las funciones de mantenimiento y limpieza, pero que a la vez sean de acceso restringido a terceros.

El recorrido de las redes de electricidad partirá desde la subestación eléctrica y llegará a cada bloque de vivienda, donde a través de un ducto aislado las tuberías eléctricas puedan llegar a todos los pisos, para luego ser distribuido a cada vivienda hasta llegar al tablero de control ubicado en la cocina, siendo este punto el inicio en la distribución a cada punto de la vivienda.

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES

- La Quinta Salas posee un gran valor de memoria colectiva para la población que vive por muchos años en este tugurio, y por lo tanto sus espacios también tienen un alto grado de valor en cuanto al recorrido y la vivencia, por lo tanto, la propuesta que se les destinara cuida cada uno de esos aspectos, formando vínculos y reforzando su identidad de barrio.
- La propuesta de vivienda busca adaptarse a los cambios de la sociedad actual, a los cambios de estructuras familiares en nuevos espacios sin jerarquías, donde exista relaciones de igualdad entre sus ocupantes.
- El proyecto Quinta Salas busca devolver la vida en comunidad, no solo se debe pensar en el emplazamiento de bloques de vivienda, sino como es que la circulación se da por los espacios comunitarios y de encuentro, generando vida de barrio al interior de la manzana, fortalecer a la comunidad, y a potenciar los encuentros entre las personas.
- La actual vivienda de interés social ubicada en la periferia de la ciudad disminuye su valor con el paso de los años, puesto que no se puede desarrollar de manera correcta al estar tan alejada de la red de oportunidades, caso contrario sucederá en la propuesta de vivienda en la Quinta Salas donde las nuevas unidades habitacionales aumentaran su valor con el paso de los años, generando una plusvalía sana y de estar forma pueda ser una herramienta para que cada familias residente puedan salir de la pobreza.
- La vivienda de interés social no puede seguir siendo pequeña, barata y alejada, sino debe dignificar las condiciones del ser humano. Se debe generar vivienda digna y de calidad, mas no de caridad.
- El centro histórico de la ciudad de Arequipa es una ciudad viva, la cual se debe repoblar para la habitabilidad de las familias. Hacer del centro histórico una ciudad para que la gente vaya, disfrute y genere interrelaciones entre distintas centralidades.
- Es importante que la población joven sea la encargada de reactivar, revitalizar y dinamizar el centro histórico que poco a poco pierde vitalidad, es por ello la necesidad en la integración de estos nuevos conceptos de espacios colaborativos donde se busca la atracción de una nueva población joven para que puedan laborar, residir, comprar, estudiar y relajarse en el centro histórico, generar el dinamismo del sector con un ciclo de actividades íntegramente relacionadas en esta zona del tejido urbano.

- Se propone un conjunto polifuncional, esto quiere decir que en un mismo lote compartan las funciones residenciales, de equipamientos, comercio y oficina. Estos usos polifuncionales crearan vínculos entre sí, con actividades heterogéneas, para una mayor diversidad y sea un espacio vivo en un centro histórico que poco a poco pierde vitalidad.
- Se priorizará los valores de proximidad, donde las actividades que se desarrollan sean planteadas en distancias cortas o que se puedan recorrer a pie, mejor conectada entre sí para evitar largos e innecesarios desplazamientos. Debemos entender que las viviendas no deben ser vistas únicamente como elementos autónomos y asilados, sino que son parte de la creación de la ciudad y la comunidad.
- La creación de espacios comerciales y de distintos usos en un barrio, otorgará más posibilidades de crecimiento social, económico, laboral y de interrelación de personas. Esto refuerza los postulados de que debe desarrollar una ciudad con un nuevo urbanismo moderno y plurifuncional, con densidad poblacional y por capas. Dejando de lado la antigua zonificación urbana.
- El proyecto Quinta Salas busca encontrar las soluciones de los barrios pobres con vivienda mínima y con posibilidad de crecimiento en mediana altura. Todo ello con una adecuada proporción de equipamientos, espacios públicos, factibilidad de servicios, buena infraestructura vial y redes de transporte público, lo cual nos permitirá estar mejor conectados con la ciudad contemporánea
- Como diseño urbano el proyecto Quinta Salas conecta el centro histórico con el río Chili, y vuelve a la arquitectura parte de importante del cambio, sirviendo como el elemento de conexión, recuperando el río de su posible deterioro. De esta forma para evitar la privatización de los espacios hay hacer que lo privado se haga público sin alterar la vida de barrio. Hacer arquitectura que mejore la ciudad y entender que la vivienda es parte de la ciudad y de su estructura urbana.
- Este proyecto busca que se cree una nueva mezcla entre la propuesta del arquitecto y la construcción del sentido común o anónima, donde el usuario es parte importante en la toma de decisiones de su propia vivienda. Se debe capacitar a los integrantes de las familias para que ellos mismos puedan participar en el desarrollo del proyecto de sus viviendas, aprender un oficio con el cual puedan formar una línea de carrera y de esta manera generar ingresos económicos para mejorar su calidad de vida.

2. RECOMEDACIONES

- Proponer que, para proyectos de viviendas de interés social en áreas céntricas en procesos de degradación, exista una mejor accesibilidad al costo del suelo urbano, el propio encarecimiento del suelo busca que el lote para VIS sea el más alejado de la ciudad. Achicar y alejar sin tener en cuenta los graves problemas socioculturales que esto conlleva no puede seguir siendo la respuesta ante la demanda de vivienda.
- Generar desde ministerio mejoras en la reformas público-privadas, donde intervengan el gobierno central, agentes financieros externos, los dueños del suelo y los profesionales.
- El centro histórico de Arequipa es un lugar que posee mucho valor, este no puede seguir siendo un centro contemplativo, donde solo se puede mirar mas no usar, si queremos que el centro vuelva a estar habitado debemos de flexibilizar las normativas de vivienda.
- Proponer que, para proyectos de vivienda de interés social en centros históricos, se permita el aumento de la densidad poblacional y altura de edificación sin alterar el contexto urbano monumental. De esta manera muchas familias se verán beneficiadas del proyecto, este se vuelve atractivo para una nueva población y el promotor inmobiliario podrá invertir en otros proyectos similares en centros históricos. Por lo tanto, podremos frenar la deshabitación progresiva y deterioro del área monumental y que este no siga siendo un museo urbano que cierra de noche y abre al día siguiente.
- Generar programas estatales de financiamiento de vivienda para los habitantes de los tugurios céntricos, donde el gobierno apoye a los inquilinos, para que estos finalmente puedan ser propietarios de la vivienda mas no del suelo, evitando así el hacinamiento.
- La vivienda de interés social en centros históricos y áreas degradadas en un tema donde no muchos entran a tallar al considerarlo complejo por las muchas normativas y trabas que se tiene en su desarrollo, por eso se debe flexibilizar dichas normas y premiar con incentivos a los proyectos que buscan solucionar los problemas de vivienda en el centro.
- Los nuevos proyectos de vivienda social no deben monofuncionalizar nuestro suelo, debemos intensificar y añadir funciones para tener menos cantidad de desplazamientos, y así tener todo muy cerca de donde vivimos. La mezcla de usos no se debe dar en un tejido urbano sino en un único lote, esto refuerza los lazos de convivencia entre los vecinos, los mismos que enriquecen la vivienda y la ciudad.
- Densificar y mezclar los usos hace que la gestión del suelo urbano se vuelve más eficiente

REFERENCIAS

- Aravena, A. (2010). Quinta Monroy. *Revista ARQ - Obras y procesos*.(57), 30 - 33.
- Aravena, A., & Iacobelli, A. (2013). *ELEMENTAL, manual de vivienda incremental. Y diseño participativo*. Hatje Cantz.
- Banco Interamericano de desarrollo. (2016). *Vivienda progresiva como solucion: tres principios basicos*. Obtenido de BID: MEJORANDO VIDAS.: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/viviendaprogresiva-viviendasocial-politicashabitacionales/>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2018). *Proyecto de renovacion urbana integral en Barrio La Huaca en Veracruz, Mexico*. Sierpe Urbano.
- Barajas, D. (2016). *Viviendas Productivas. (Tesis Doctoral)*. Universidad Politecnica de Madrid, España.
- Bedoya, J., & Zapata, L. (2011). La vivienda precaria, tugurio. *Conferencia de arquitectura de la vivienda, en la Universidad Naciona de Colombia sede Medellin.*, (pág. 2). Medellin. Obtenido de <https://es.slideshare.net/FelipeZapataFlorez/fichas-tugurio-julio-cesar-bedoya-luis-felipe-zapata-flrez>
- Bonomo, U., & Feuerhake, S. (2016). Entre lo publico y privado. El espacio colectivo en la vivienda moderna chilena: Arquitectura y legislacion. *dearq 20. Mujeres en arquitectura*, 131.
- Calderon, J. (2020). Conversatorio vivienda social en centros historicos. *Ciclo de conferencias en el Colegio de Arquitectos del Peru*. Lima.
- Campos, F. (2009). Regeneracion urbana en Chile y Cataluña. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 2(4), 189-192.
- Carbajal, R. (2004). *Vivienda Social de Reeconstruccion. (Tesis de Titulo)*. Universidad de Chile, Santiago.
- Ciudades del Perú. (2018). *Primer Reporte Nacional de Indicadores Urbanos 2018*. Periferia.
- CONAM. (2005). *Plan a limpiar el aire*. MINAM.
- Cordova, A. (22 de Septiembre de 2012). *Vivienda social ayer y hoy*. (Umbrales, Entrevistador) TV Peru. Lima. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=OAr83xwotaw&t=16s>
- Cortes, F. (2012). *GROSZTADT ARCHITEKTU (La arquitectura de la gran ciudad)*. Universidad Nacional de Colombia. Obtenido de <https://es.slideshare.net/proyectarciudad/hilberseimer>

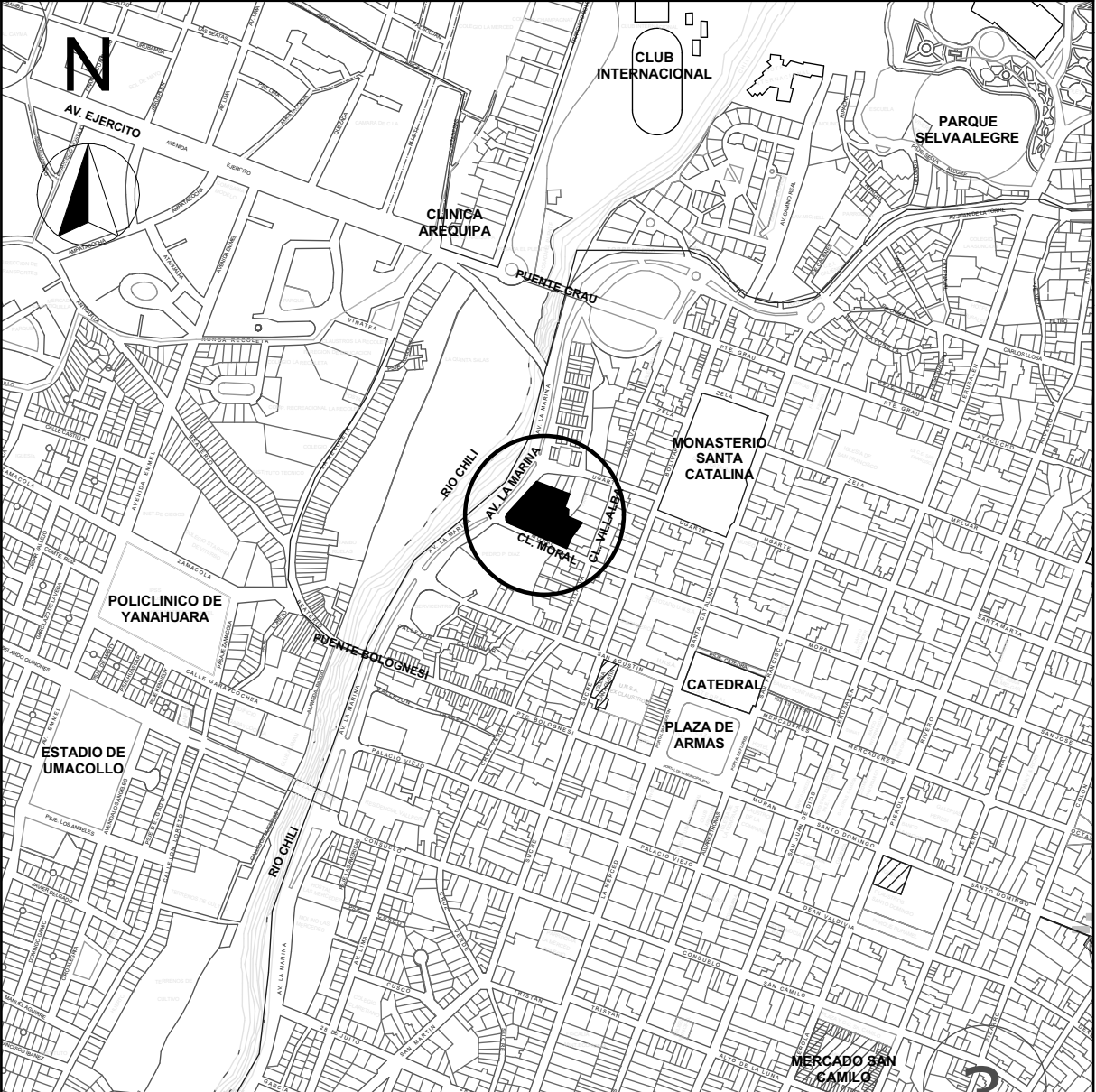
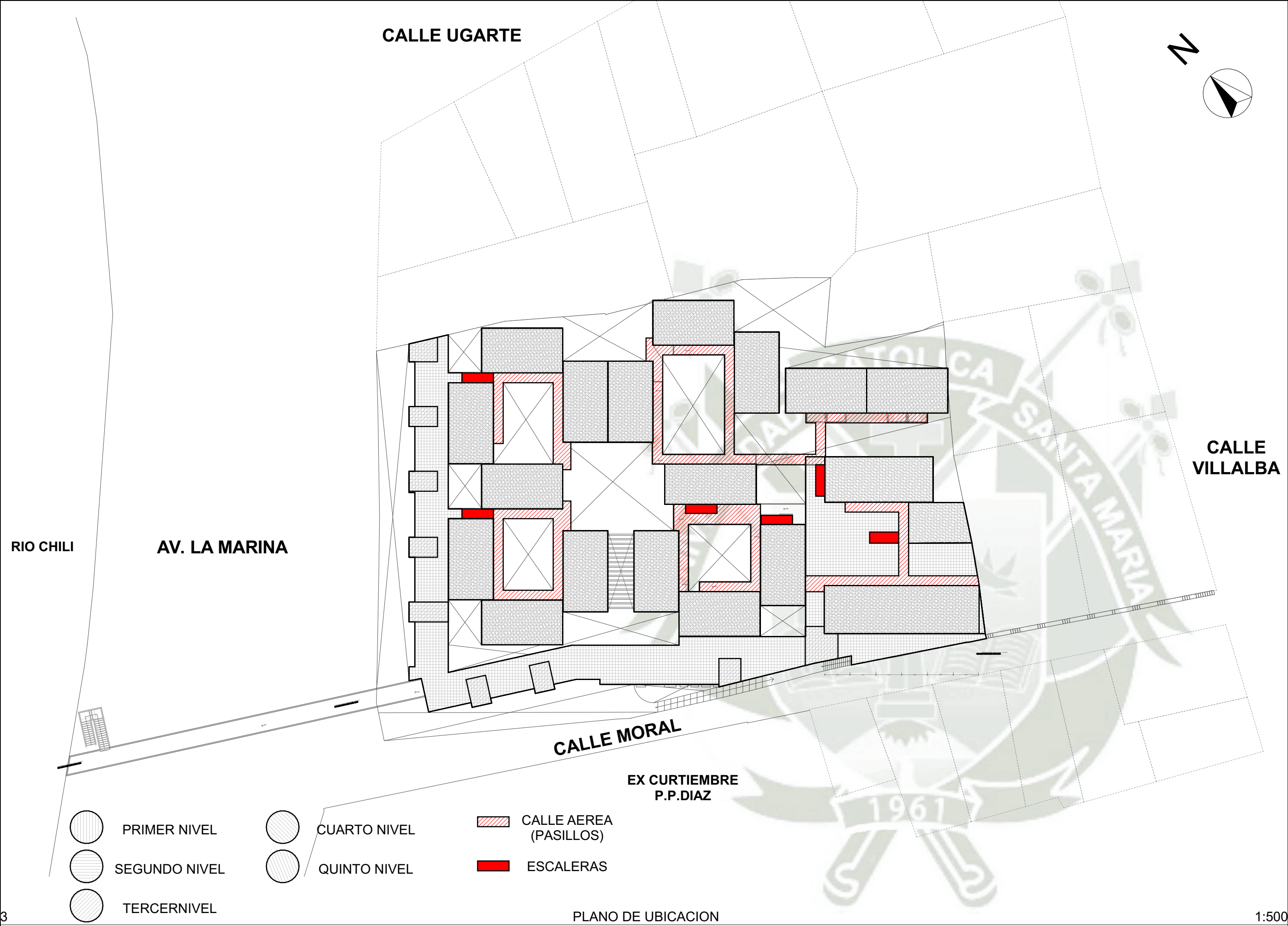
- Diario EL PUEBLO. (18 de Agosto de 2013). El castillo del Diablo. *Diario EL Pueblo*.
- Duran, C., & Toledo, A. (2013). Propuesta de viviendas de interes social para el canton Santa Isabel. (*Tesis de titulo*). Universidad de Cuenca, Cuenca.
- Gabinete de Organizacao e projectos. (2006). *GOP*. Obtenido de Proceso constructivo: Recuperado de <https://www.testgop.gop.pt/es/project/complejo-de-viviendas-saal-bouca/>
- Garcia, P., & Sandoval, F. (2015). Construccion en cooperacion al desarrollo, vivienda semilla, o unidad habitacional minima. Vivienda de crecimiento progresivo. Propuestas, materiales disponibles y sistemas constructivos posibles. (*Tesis fin de grado*). Universidad de Valladolid, Valladolid.
- Habraken, J. (1961). *Soportes: Una alternativa al alojamiento de masas*. Alberto Corazón.
- ICOMOS. (1965). Carta internacional sobre la conservacion y restauracion de monumentos y sitios (Carta de Venecia),. (p. 3). Venecia.
- Instituto de Arquitectura Tropical. (2010). *Soportes: Vivienda y ciudad*. On Line.
- Instituto Geofisico del Perú. (2014). *Zonificacion sismica - Geotecnica ciudad de Arequipa - Cercado*. Direccion cientifica.
- Instituto Geofisico del Perú. (2017). *Peligros geodinamicos en la ciudad de Arequipa Cercado y zonas aledañas*. Vertice Consultores Graficos SAC.
- Jencks, C. (1981). *El lenguaje de la Arquitectura Posmoderna*. Gustavo Gili.
- Llanque, J. (1999). *Plan de Recuperacion del Centro Historico de Arequipa*. UNSA.
- Mevius, F. (2014). Vivienda Social. (TANPU, Entrevistador) Consultado el 2 de Mayo de 2020, de <https://www.youtube.com/watch?v=xB2LDCcqbX0&t=136s>
- Ministerio de Vivivenda Construccion y Saneamiento. (2012). *Programa generacion de suelo urbano*. Lima.
- Molina, E. (2014). Origenes de la vivienda minima en la modernidad. (*Tesis de Titulacion*). Universidad Nacional de Colombia, Medellin.
- Montaner, J. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva*. Reverte.
- Montaner, J., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2013). *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Nobuko.
- Moya, L., & Diez, A. (2012). La intervencion en la ciudad construida: acepciones terminologicas. *Urban debate*, 118.
- Municipalidad de Lima. (2008). *Programa de vivienda municipal "La Muralla"*. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=pMcG8ac2Rgo>

- Oliveras, J. (2000). Vivienda. En I. d. Sola-Morales, M. Llorente, J. M. Montaner, A. Ramon, & J. Olivares, *Introduccion a la arquitectura* (p. 127). Ediciones UPC, S.L. Universidad Politecnica de Catalunya.
- ONU - HABITAT. (2012). *Estado Mundial de la Infancia 2012 - Niños y Niñas en un Mundo Urbano*. UNICEF.
- ONU HABITAT. (2010). *El derecho a una vivienda adecuada*. ONU.
- Palacios, A. S. (2018). *Perspectiva aerea del conjunto de vivienda en Bouca*. [fotografía]: Recuperado de <https://proyectos4etsa.wordpress.com/2018/06/10/viviendas-sociales-en-bouca-1976-2008-alvaro-siza/>
- Pineda, A., & Velasco, M. (2017). *Ciudades y centros historicos: Los retos de la vivienda y la habitabilidad - Volumen I*. Universidad Nacional Autonoma de Mexico.
- Plan Maestro del Centro Historico. (2017). *PLAMCHA*. Gerencia del centro historico y zona monumental.
- Plan Maestro del Centro Historico de Arequipa. (2002). *Volumen I, Diagnostico*. Gerencia del centro historico y zona monumental.
- Rios, G. (2015). Historia de la arquitectura en el Peru. (A. d. fase., Entrevistador) Arequipa, Arequipa, Perú.
- Rodriguez, E. (09 de Octubre de 2013). *Centro Historico de Arequipa esta amenazado por depredacion*. Obtenido de Diario La Republica: <https://larepublica.pe/archivo/743693-centro-historico-de-arequipa-esta-amenazado-por-depredacion-fotos/>
- Rudofsky, B. (1964). *Arquitectura sin arquitectos*. Editorial Universitaria de Buenos Aires.
- Vargas, J. (2009). *Estudio socioeconomico de la Quinta Salas - Proyecto de rehabilitacion de Centros Historicos de Arequipa*. Arequipa: Gerencia del centro historico y zona monumental.
- Vizcarra, E. (4 de Noviembre de 2012). *600 familias en Arequipa viven en tugurios a punto de derrumbarse*. Obtenido de La Republica: <https://larepublica.pe/archivo/671647-600-familias-en-arequipa-viven-en-tugurios-a-punto-de-derrumbarse/>

EXPEDIENTE DE PLANOS

A continuación se adjunta el siguiente índice de planos en el archivo PDF.

1.	U-01	PLANO DE UBICACIO Y LOCALIZACION	ESC.: INDI.
2.	PE-01	PLANO PERIMETRICO	ESC.: 1:100
3.	TP-01	PLANO TOPOGRAFICO	ESC.: 1:100
4.	ZN-01	PLANO DE ZONIFICACION	ESC.: INDI.
5.	A-01	PLANIMETRIA	ESC.: 1:200
6.	A-02	PLANO DE ANTEPROYECTO – PRIMER NIVEL	ESC.: 1:100
7.	A-03	PLANO DE ANTEPROYECTO – SEGUNDO NIVEL	ESC.: 1:100
8.	A-04	PLANO DE ANTEPROYECTO – TERCER NIVEL	ESC.: 1:100
9.	A-05	PLANO DE ANTEPROYECTO – CUARTO NIVEL	ESC.: 1:100
10.	A-06	PLANO DE ANTEPROYECTO – QUINTO NIVEL	ESC.: 1:100
11.	A-07	PLANO DE ANTEPROYECTO – NIVEL DE TECHOS	ESC.: 1:100
12.	A-08	PLANO DE PLOT PLAN	ESC.: 1:200
13.	A-09	CORTE ARQUITECTONICO (A-A, B-B, C-C)	ESC.: 1:100
14.	A-10	CORTE ARQUITECTONICO (D-D, E-E, F-F)	ESC.: 1:100
15.	A-11	CORTE ARQUITECTONICO (G-G, H-H, I-I)	ESC.: 1:100
16.	A-12	CORTE ARQUITECTONICO (J-J, K-K, L-L)	ESC.: 1:100
17.	A-13	CORTE ARQUITECTONICO (M-M, N-N, Ñ-Ñ)	ESC.: 1:100
18.	A-14	CORTE ARQUITECTONICO (O-O, P-P, Q-Q)	ESC.: 1:100
19.	A-15	CORTE ARQUITECTONICO (R-R, S-S, T-T)	ESC.: 1:100
20.	A-16	CORTE ARQUITECTONICO (U-U, V-V, W-W)	ESC.: 1:100
21.	A-17	ELEVACIONES DEL PROYECTO QUINTA SALAS	ESC.: 1:100
22.	A-18	ELEVACIONES DEL PERFIL URBANO	ESC.: INDI.
23.	A-19	PLANO DE PROYECTO ARQUITECTURA: TIPO. A-B-C	ESC.: 1:50
24.	A-20	PLANO DE PROYECTO ARQUITECTURA: TIPO. D-E	ESC.: 1:50
25.	E-01	PLANO DE NOCIONES ESTRUCTURALES	ESC.: 1:100



SECTOR DE TRATAMIENTO :SECTOR 04: BARRIO OBRERO - EL SOLAR
ZONIFICACION :RESIDENCIA DE DENSIDAD MEDIA 1 - RDM 1

ESQUEMA DE LOCALIZACION
ESCALA: 1 / 10,000

DEPARTAMENTO : AREQUIPA
PROVINIA : AREQUIPA
DISTRITO : AREQUIPA
CALLE/AV. : CALLE MORAL CON AV. LA MARINA
NOMBRE PREDIO : TUGURIO "QUINTA SALAS"

3 PLANO DE UBICACION 1:500

CUADRO NORMATIVO			CUADRO DE AREAS (M2)		
PARAMETROS	R.N.E.	PROYECTO	AREAS	METRAJE	PORCENT.
SECTOR DE TRATAMIENTO	S.T. - 04: EL SOLAR - BARRIO OBRERO	S.T. - 04: EL SOLAR - BARRIO OBRERO	AREA CONSTRUIDA DE VIVIENDA (99)	7,154.91 M2	71.02 %
ZONIFICACION	Residencial de Densidad Media (RDM - 1)	Residencial de Densidad Media (RDM - 1)	AREA DE CIRCULACION PARA VIVIENDA	742.42 M2	7.37 %
DENSIDAD NETA	DE 166 A 1300 Hab/Ha.	84 a 663 Hab/Ha.	AREA CONSTRUIDA DE EQUIPAMIENTOS	941.03 M2	9.34 %
COEFICIENTE DE EDIFICACION	2.1	10,712.10 M2	AREA CONSTRUIDA DE COMERCIOS	543.54 M2	5.39 %
PORCENTAJE DE AREA LIBRE	30 % de A. Libre	2,151.72 m2 (40 % A.LIBRE)	AREA CONSTRUIDA DE OFICINAS	694.30 M2	6.88 %
ALTURA MAXIMA	26.50 m.*	13.85 m. - 2, 3 y 5 pisos (maximo)	AREA CONSTRUIDA TOTAL	10,076.20 M2	100 %
RETIRO MINIMO FRONTAL	AV. La Marina = 4.5 m. / Calle Moral = Sin retiro.	Av. La Marina 5.00ml. y Calle Moral 1.00ml.	AREA CONSTRUIDA ESTACIONAMIENTO	973.86 M2***	
ESTACIONAMIENTO	1 ESTACIONAMIENTO cada 5 viviendas.**	27 Vehiculos	AREA CONSTRUIDA 1er nivel + proyeccion.	2,949.28 M2	57.81 %
AREA DE LOTE MINIMO	300.00 m2.	5,101.00 m2.	AREA LIBRE NETA	2,151.72 M2	42.19 %
				5,101.00 M2	100.00 %

* Segun el Artículo 10 del Decreto Supremo N°002 - 2020 VIVIENDA * Segun el Artículo 9 del Decreto Supremo N°012 - 2019 VIVIENDA

***No se considera en el coeficiente de edificacion.

PROPIETARIO:
JUNTA DE VECINOS QUINTA SALAS

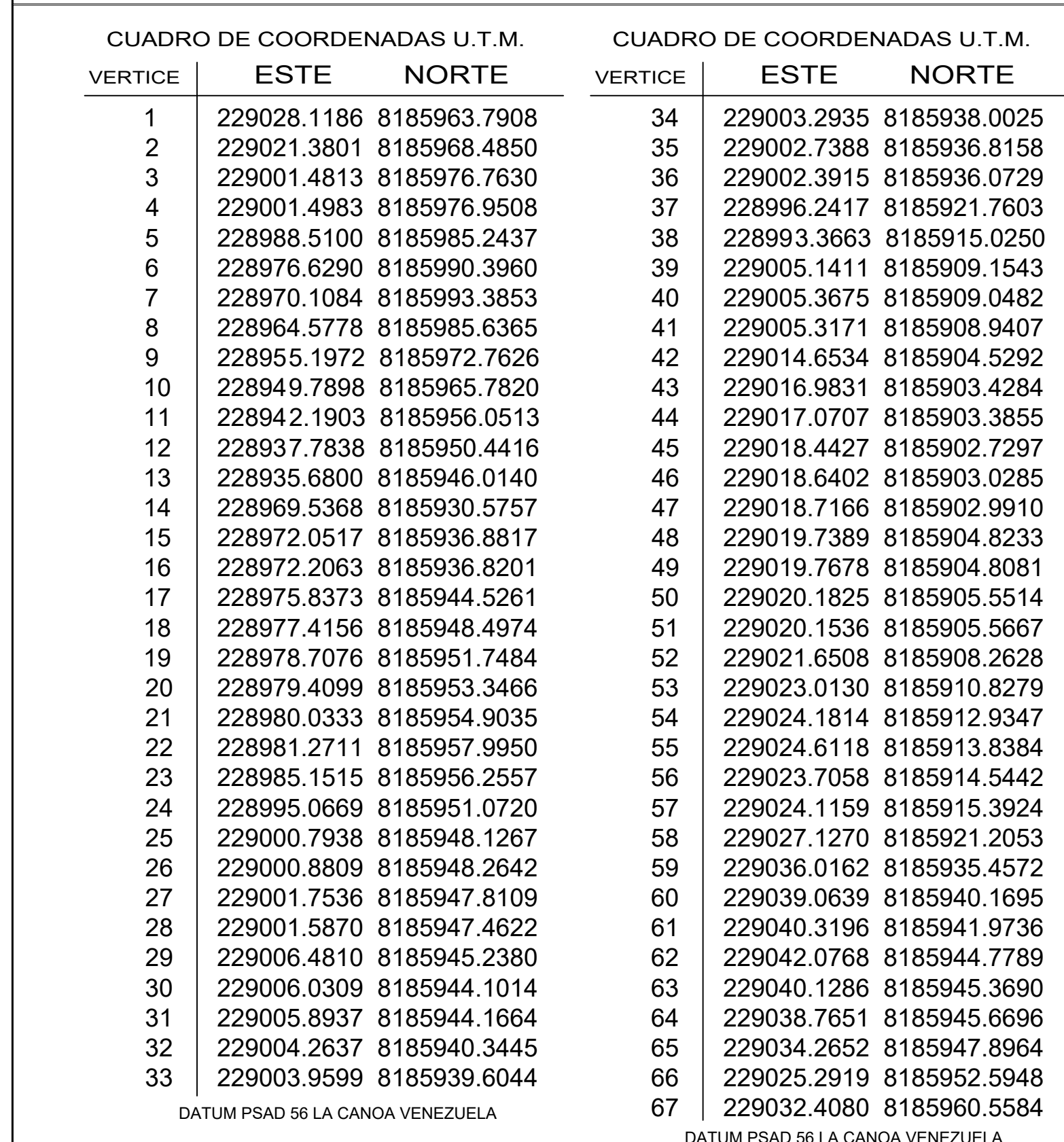
UNIVERSIDAD CATOLICA
DE SANTA MARIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, INGENIERIA CIVIL Y DEL AMBIENTE
PROGRAMA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



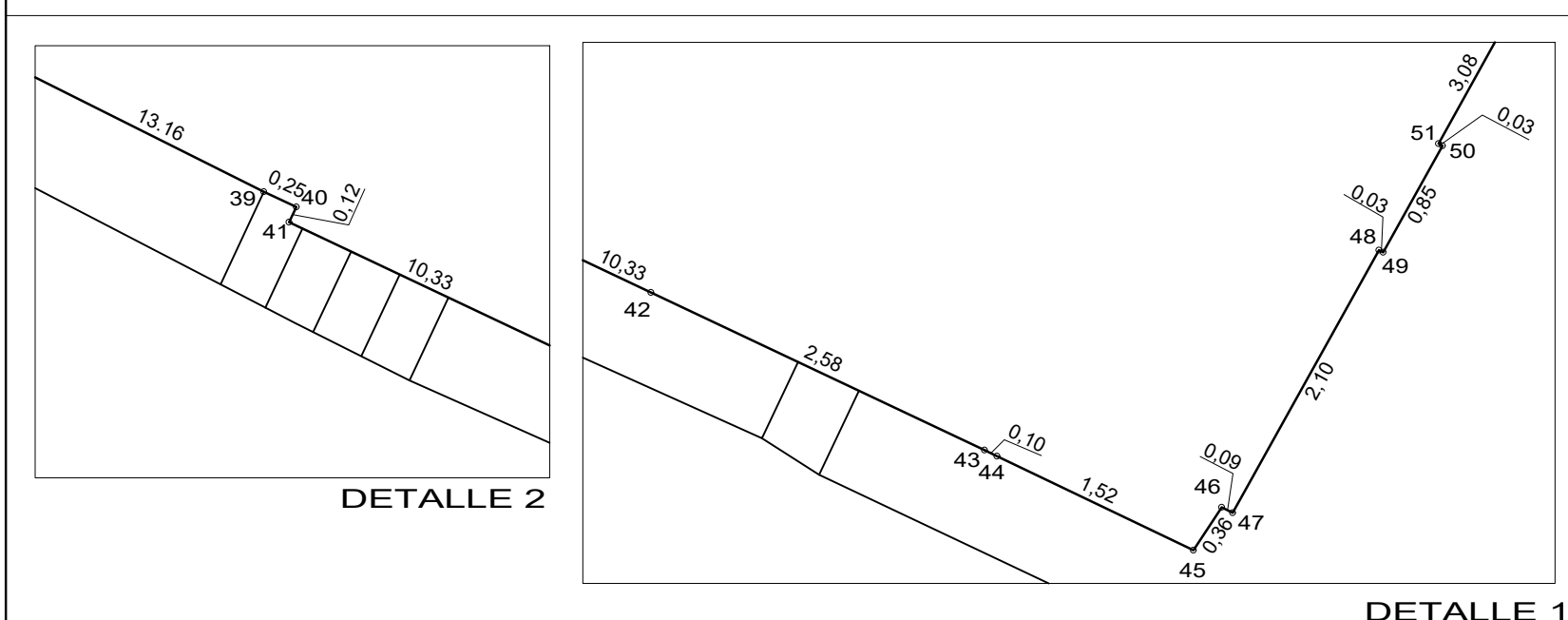
TITULO DE TESIS:
RENOVACION DE LA QUINTA SALAS PARA USO RESIDENCIAL PRIORIZANDO LA PERMANENCIA DE LA POBLACION RESIDENTE - AREQUIPA 2019

BACHILLER: ARTURO HUMBERTO CAMPOS BEJAR	CONTENIDO: PLANO DE UBICACION Y LOCALIZACION	NIVEL: PROYECTO	LAMINA:
ASESOR: ARQ. ALVARO ZUÑIGA ALFARO	FECHA: MARZO DE 2021	UBICACION: AREQUIPA - AREQUIPA AREQUIPA	ESCALA: INDICADA

U-01



EX-CURTIEMBRE PEDRO P. DIAZ



AV. LA MARINA

TERRENO PARA PROYECTO QUINTA SALAS
AREA 5101.00 m²
PERIMETRO 307.6132 m

MORAL

EX-CURTIEMBRE PEDRO P. DIAZ



3

PLANO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO

1:250

LEYENDA:

BLOQUE DE VIVIENDA

BLOQUE DE VIVIENDA + COMERCIO

EQUIPAMIENTO DE VIVIENDA

COMERCIO + OFICINAS
(TECHO COMO ESPACIO COLECTIVO)

ESTACIONAMIENTO
(TECHO COMO ESPACIO COLECTIVO)

CALLE AEREA (PASILLOS)

ESCALERAS

SECTOR DE TRATAMIENTO :SECTOR 04: BARRIO OBRERO - EL SOLAR
ZONIFICACION :RESIDENCIA DE DENSIDAD MEDIA 1 - RDM 1

ESQUEMA DE LOCALIZACION
ESCALA: 1 / 10,000

DEPARTAMENTO : AREQUIPA
PROVINIA : AREQUIPA
DISTRITO : AREQUIPA
CALLE/AV. : CALLE MORAL CON AV. LA MARINA
NOMBRE PREDIO : TUGURIO "QUINTA SALAS"

PROPIETARIO:
JUNTA DE VECINOS QUINTA SALAS

UNIVERSIDAD CATOLICA
DE SANTA MARIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, INGENIERIA CIVIL Y DEL AMBIENTE
PROGRAMA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TITULO DE TESIS:
RENOVACION DE LA QUINTA SALAS PARA USO RESIDENCIAL PRIORIZANDO LA PERMANENCIA DE LA POBLACION RESIDENTE - AREQUIPA 2019

BACHILLER: ARTURO HUMBERTO CAMPOS BEJAR	CONTENIDO: PLANO DE ZONIFICACION	NIVEL: PROYECTO	LAMINA: ZN-01
ASESOR: ARQ. ALVARO ZUÑIGA ALFARO	FECHA: MARZO DE 2021	UBICACION: AREQUIPA - AREQUIPA	ESCALA: INDICADA



UNIVERSIDAD CATOLICA
DE SANTA MARIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA, INGENIERIA CIVIL Y DEL AMBIENTE

PROGRAMA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TITULO DE TESIS:

RENOVACION DE LA QUINTA SALAS PARA USO RESIDENCIAL PRIORIZANDO LA PERMANENCIA DE LA POBLACION RESIDENTE - AREQUIPA 2019

BACHILLER:

ARTURO HUMBERTO CAMPOS BEJAR

ASESOR:

ARQ. ALVARO ZUNIGA ALFARO

CONTENIDO:

PLANIMETRIA

FECHA:

MARZO DE 2021

NIVEL:

PRIMER NIVEL

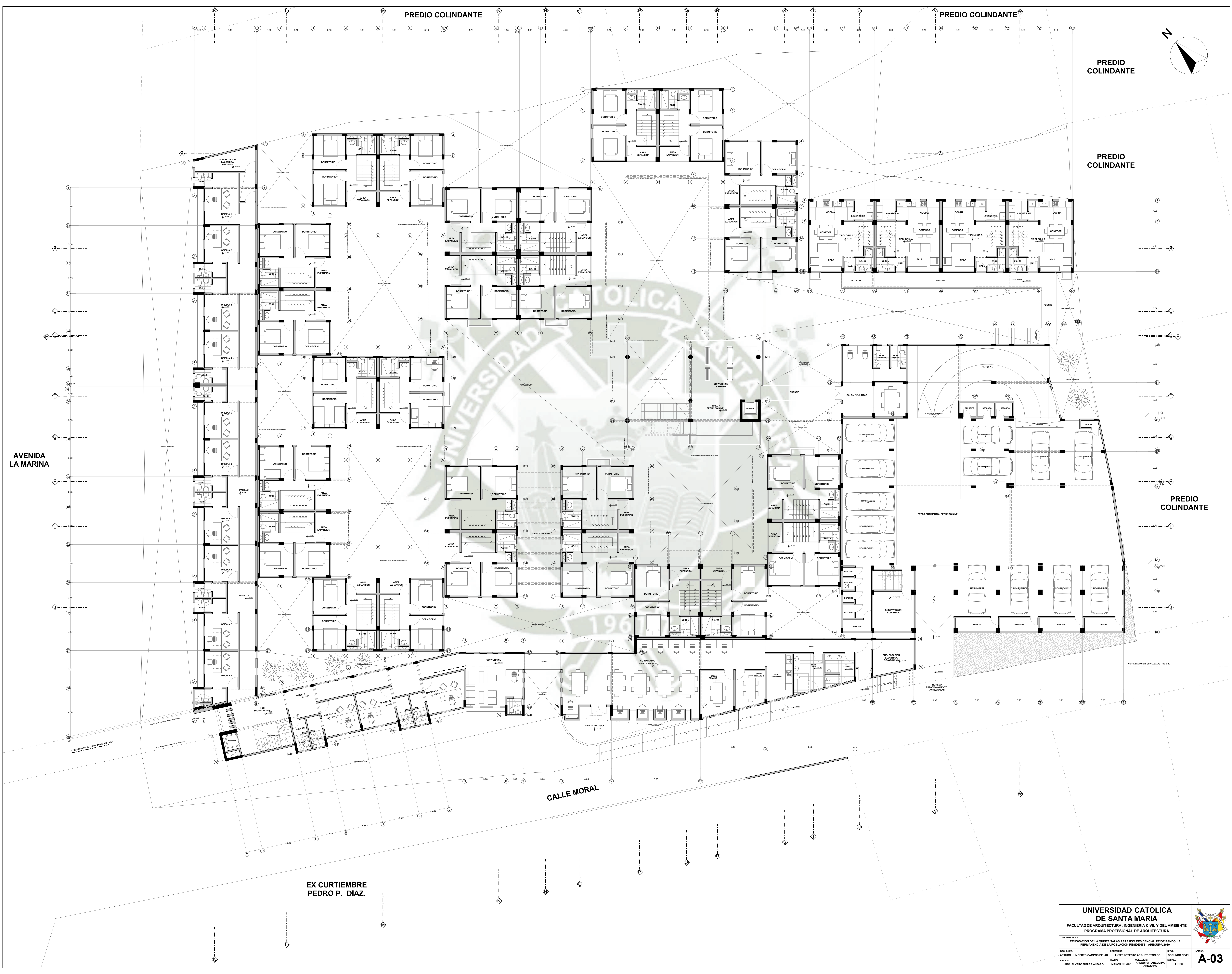
ESCALA:

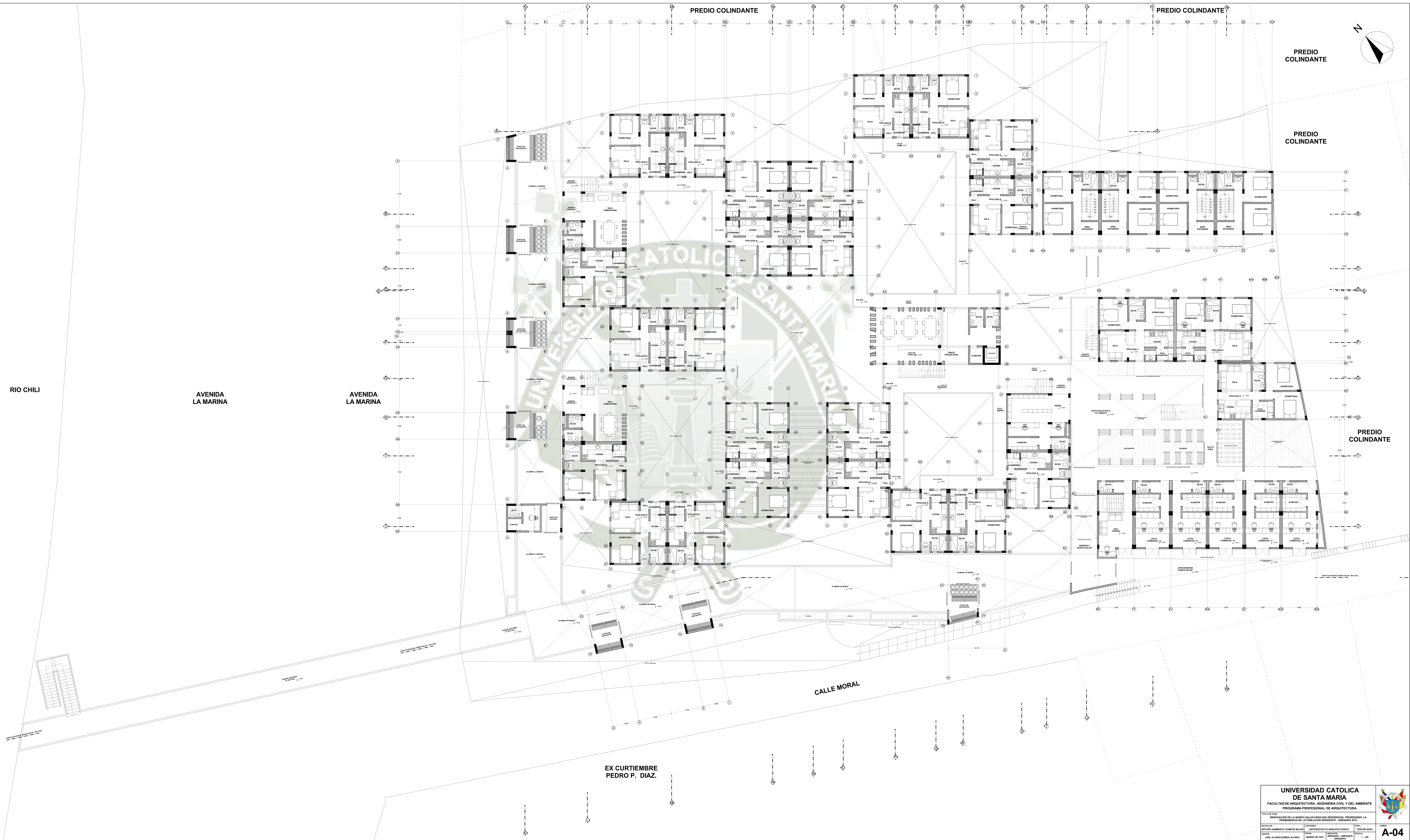
1 : 200

LAMINA:

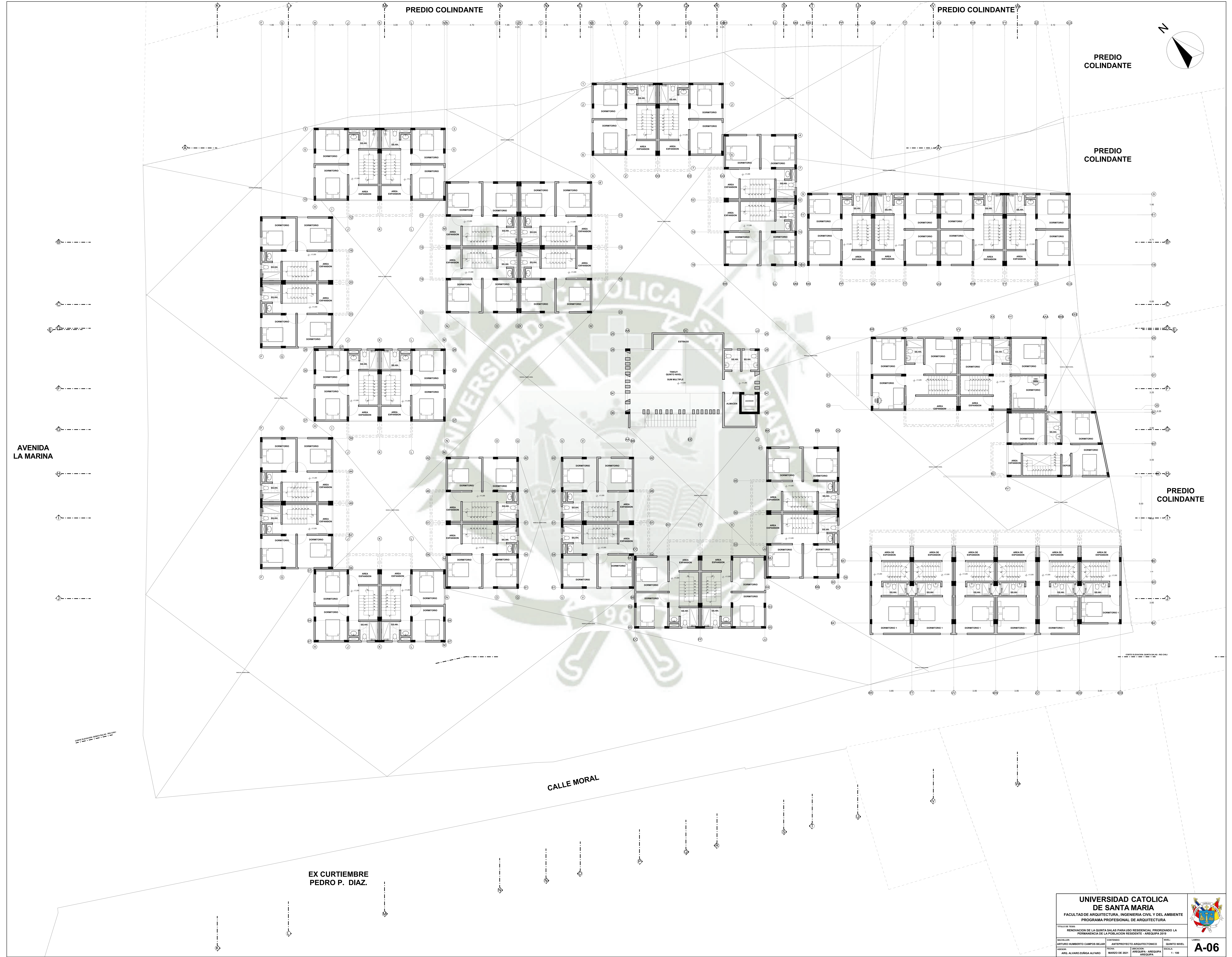
A-01

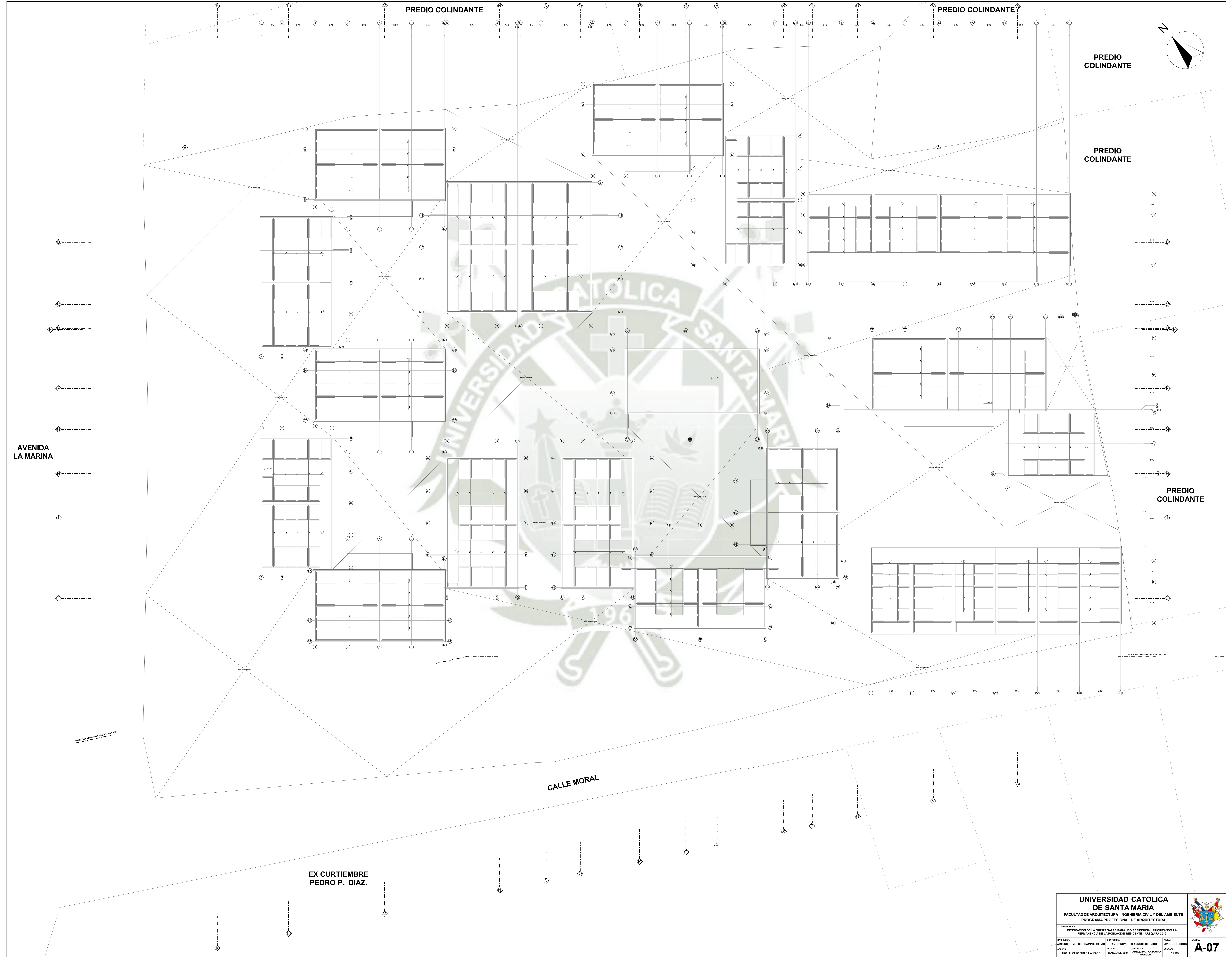


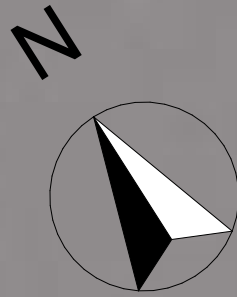








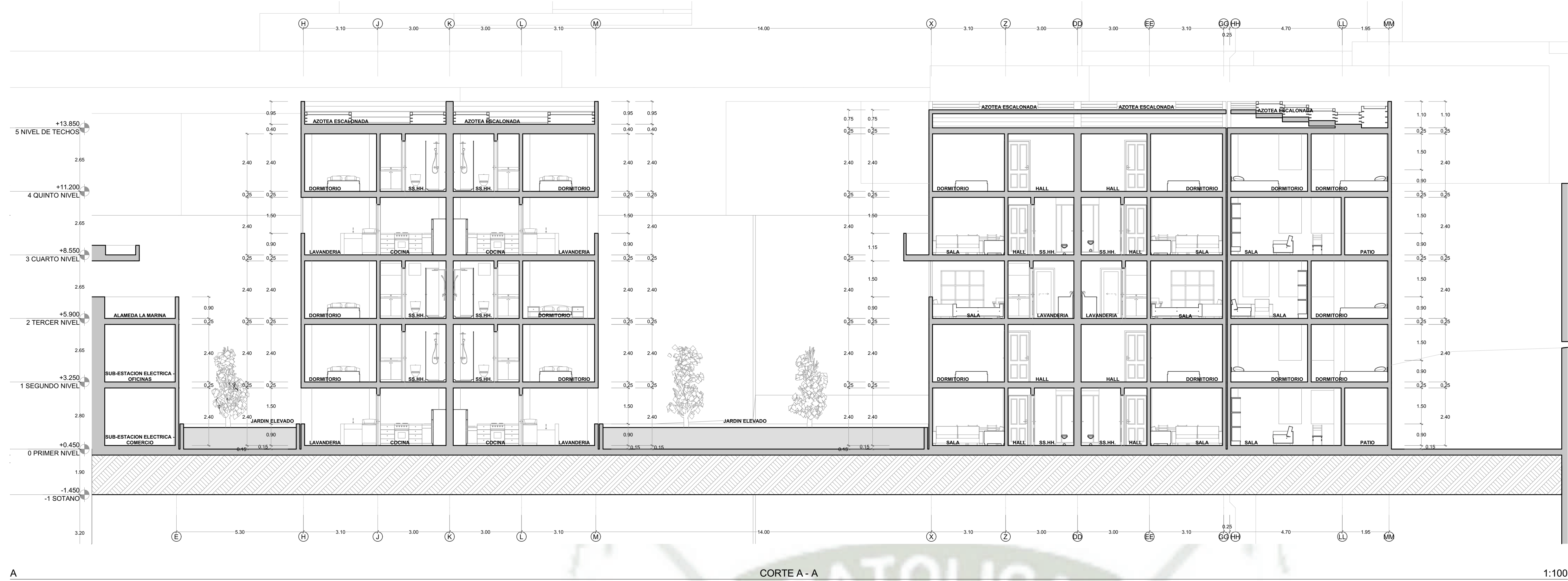


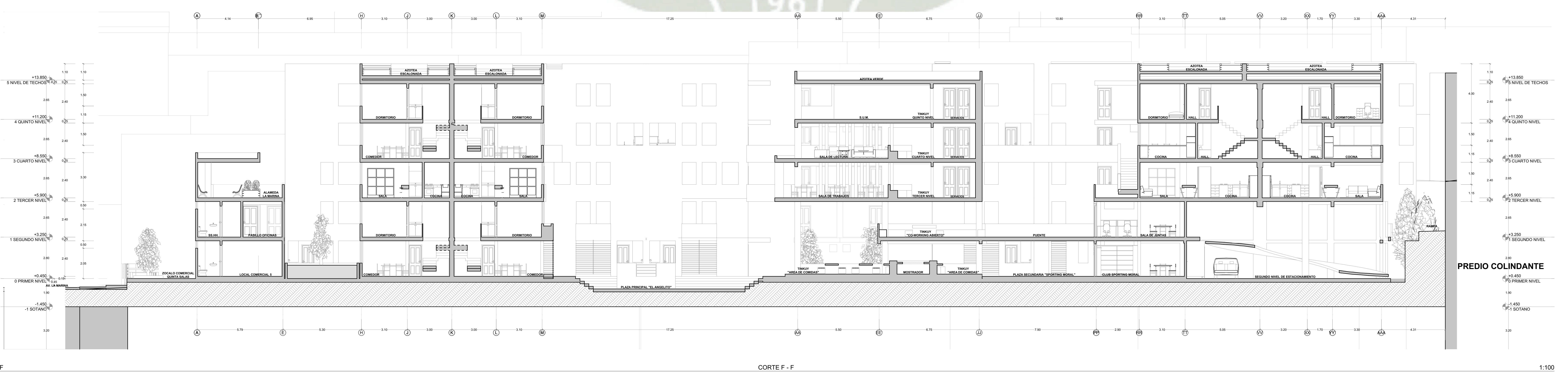
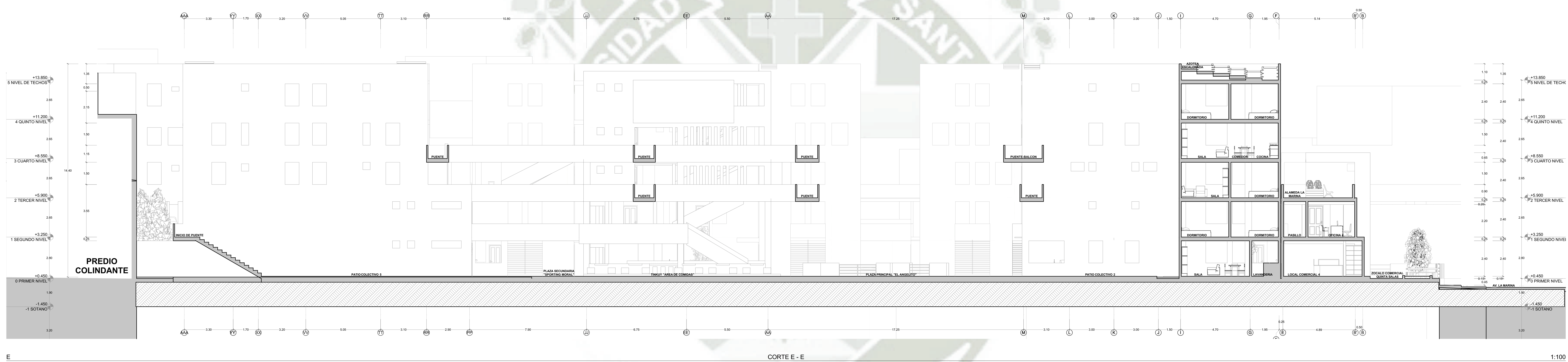


UNIVERSIDAD CATOLICA
DE SANTA MARIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, INGENIERIA CIVIL Y DEL AMBIENTE
PROGRAMA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TITULO DE TESIS: RENOVACION DE LA QUINTA SALAS PARA USO RESIDENCIAL. PRIORIZANDO LA PERMANENCIA DE LA POBLACION RESIDENTE - AREQUIPA 2019			
BACHILLER: ARTURO HUMBERTO CAMPOS BEJAR	CONTENIDO: PLOT PLAN		NIVEL: PROYECTO
ASESOR: ARQ. ALVARO ZUÑIGA ALFARO	FECHA: MARZO DE 2021	UBICACION: AREQUIPA - AREQUIPA	ESCALA: 1 : 200


A-08







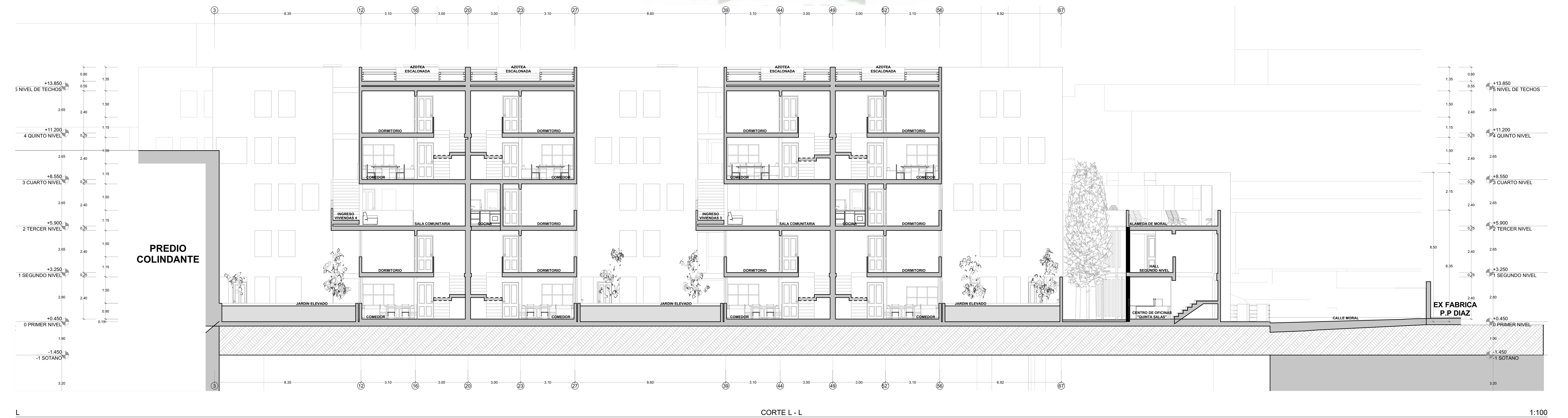
CORTE J - J

1:100



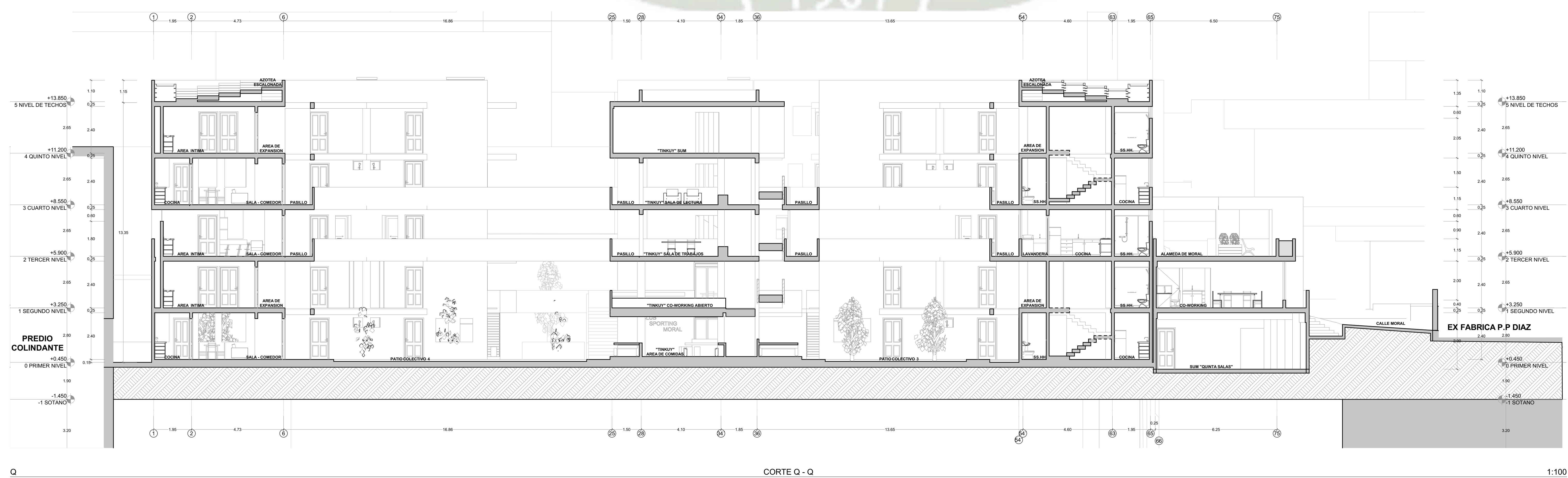
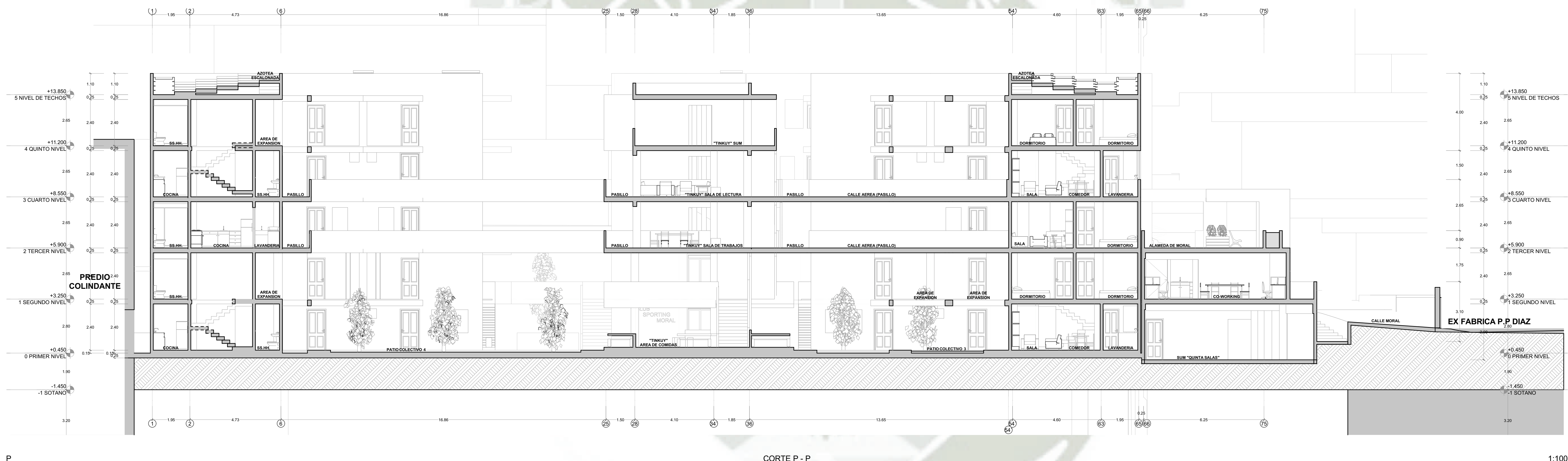
CORTE K - K

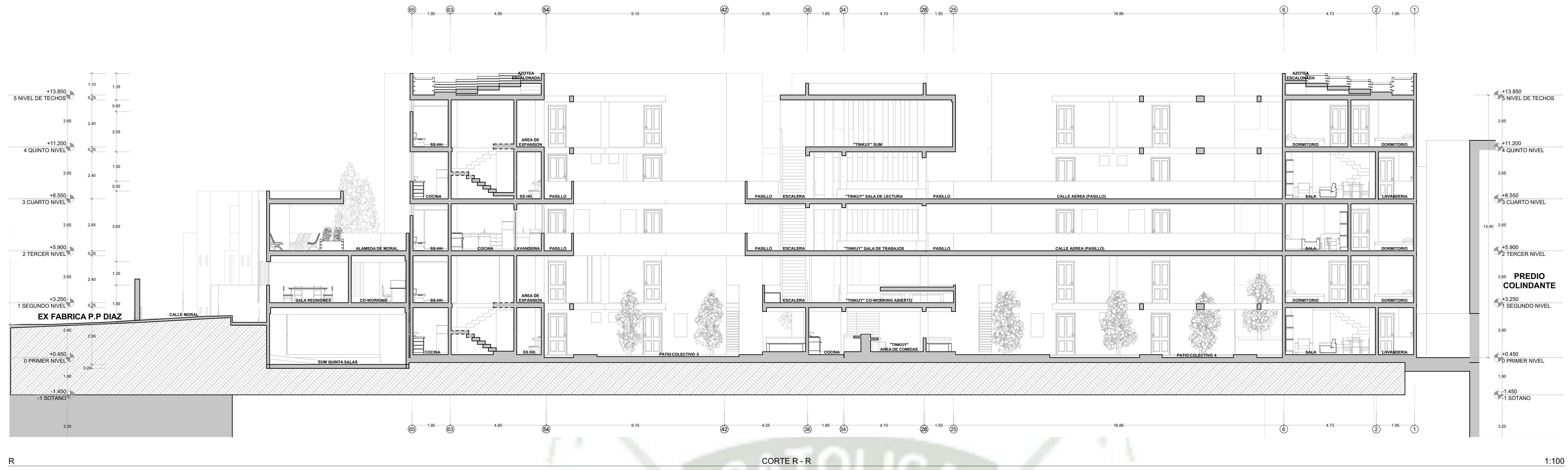
1:100

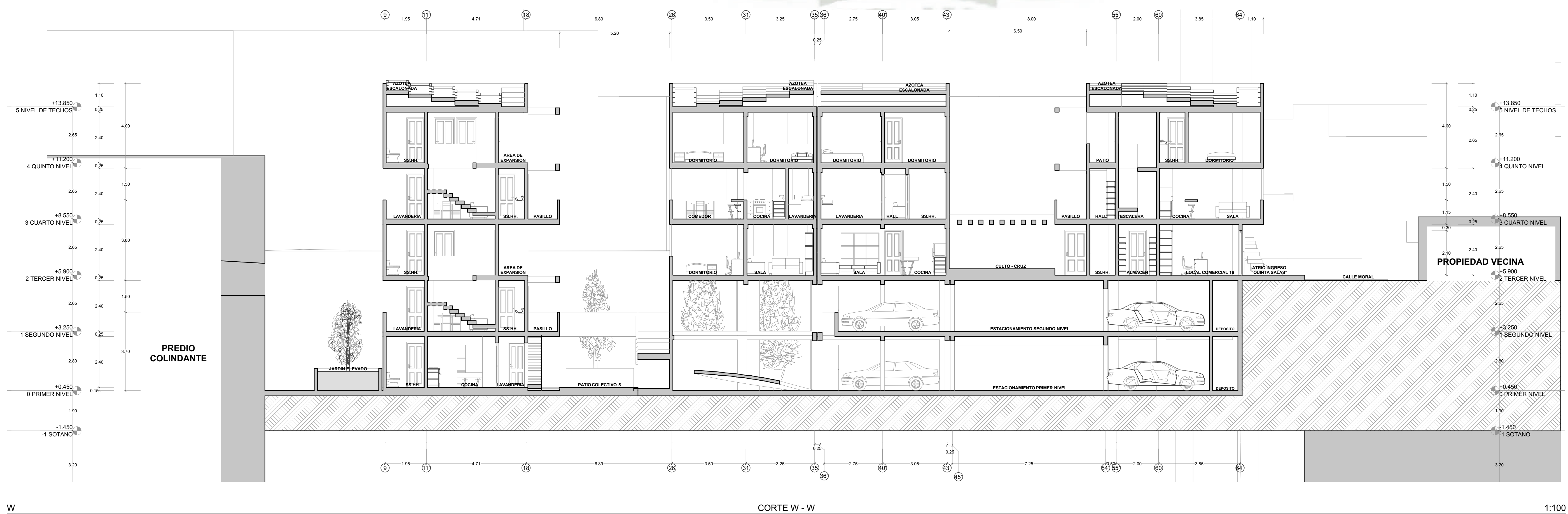
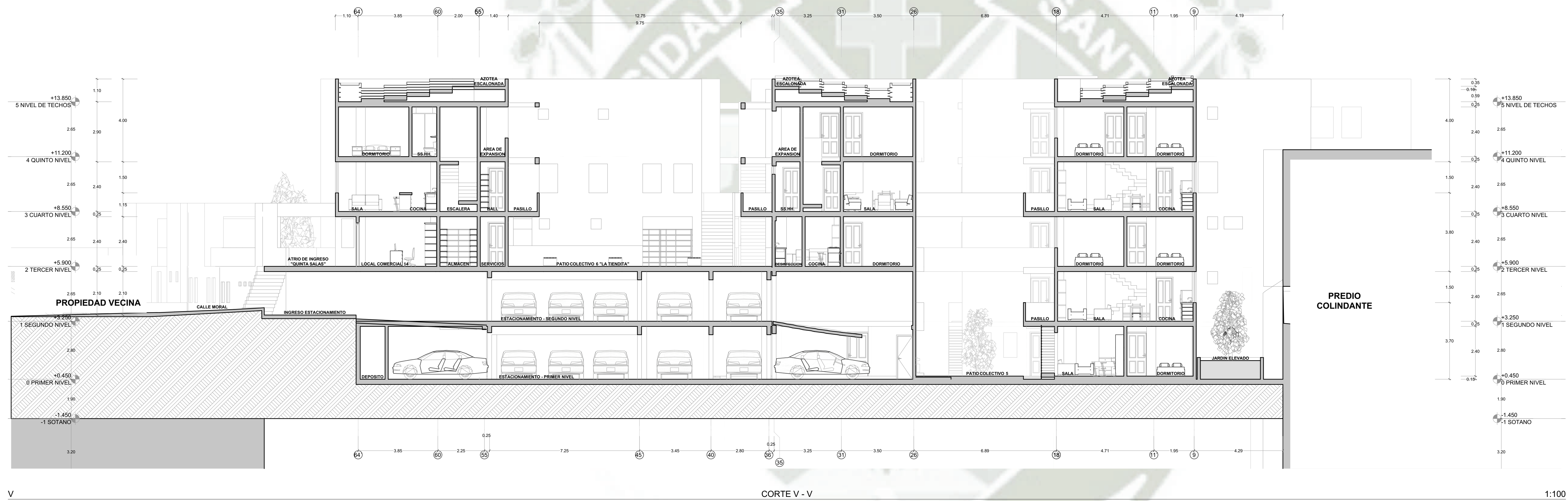
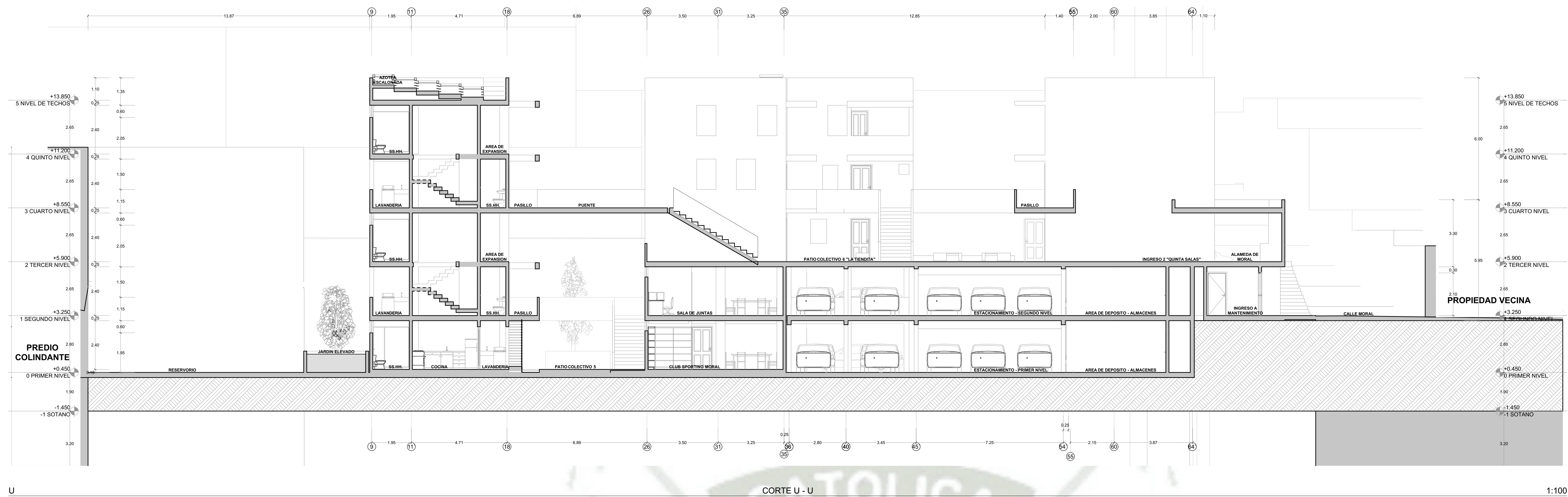


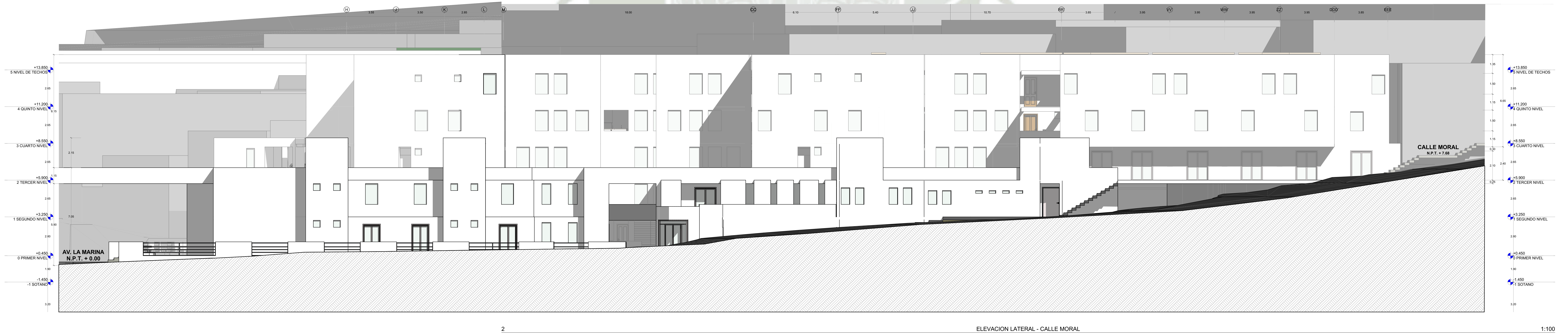
CORTE L - L

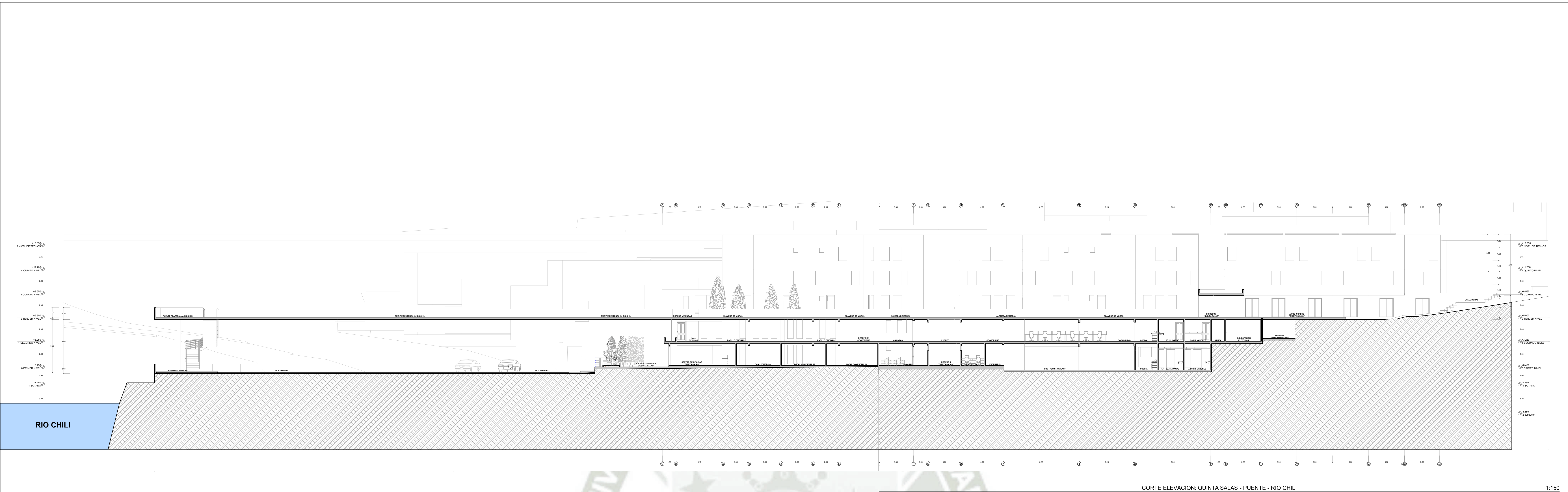
1:100





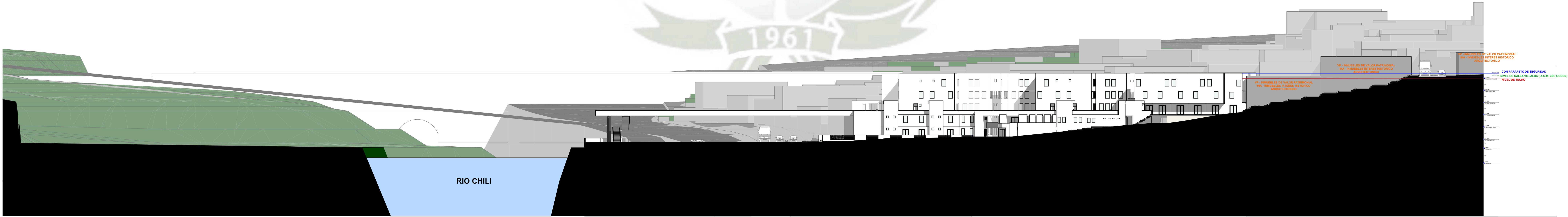






CORTE ELEVACION: QUINTA SALAS - PUENTE - RIO CHILI

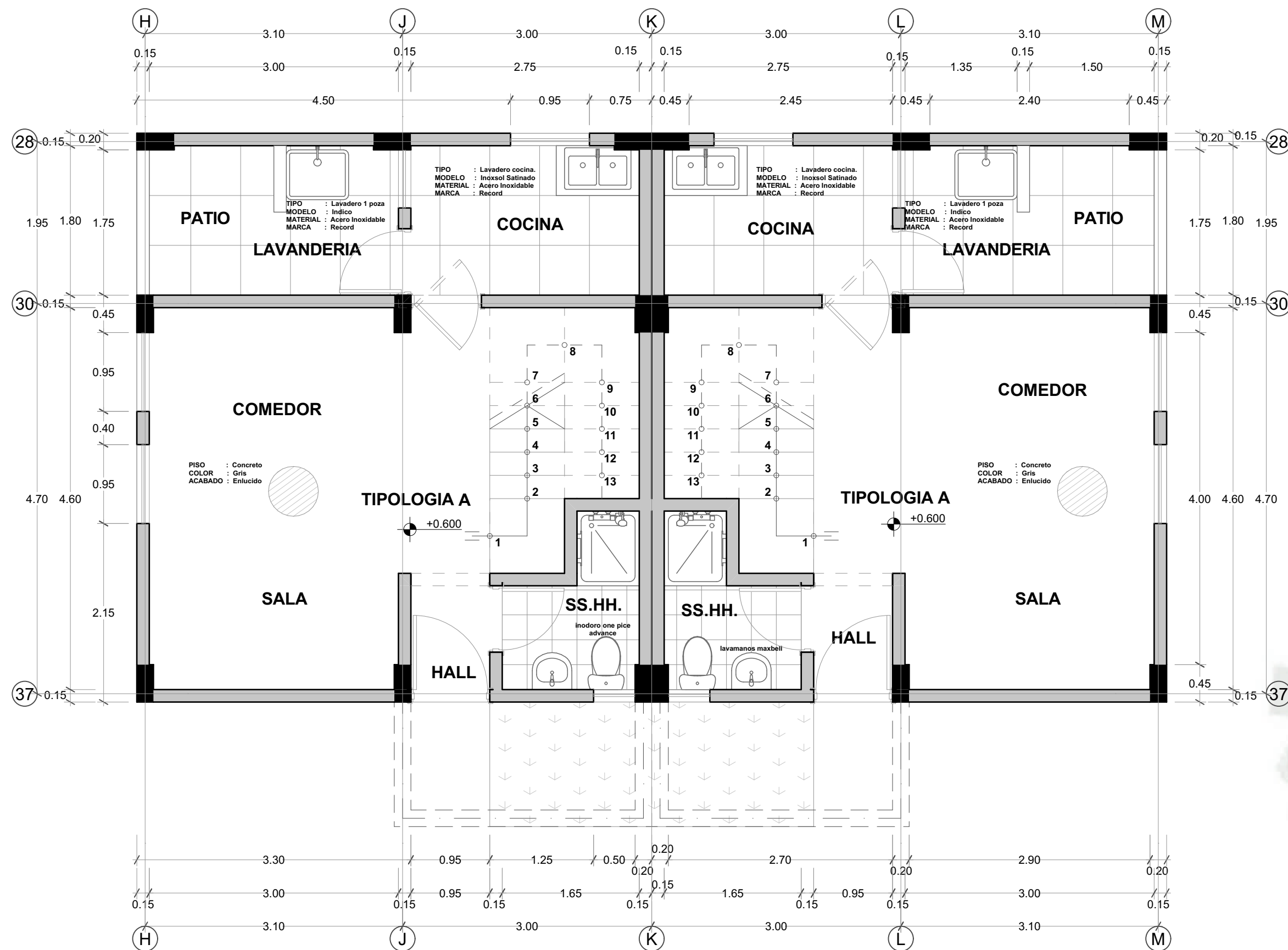
1:150



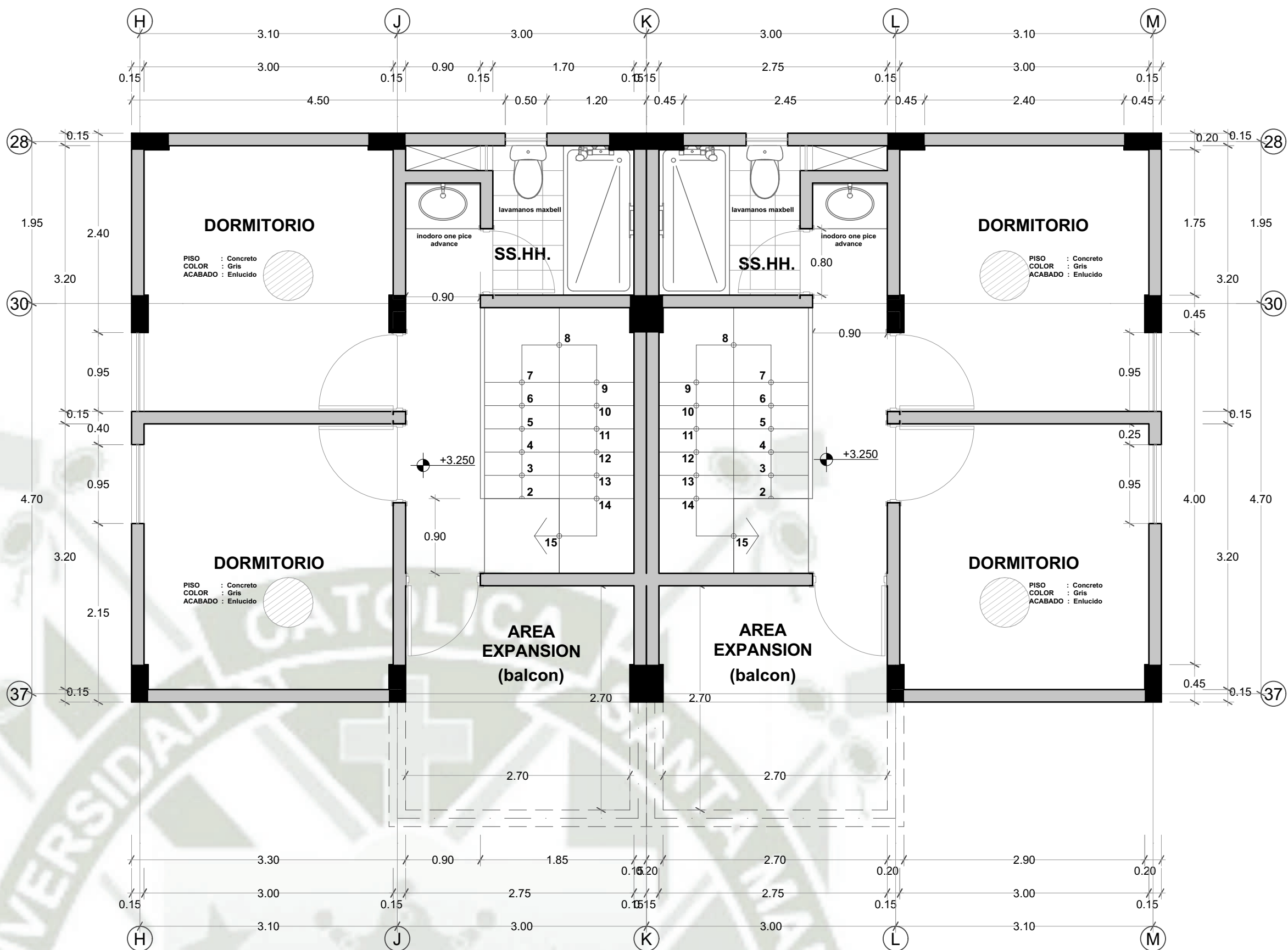
ELEVACION DEL PERFIL URBANO: RIO CHILI - QUINTA SALAS - CENTRO HISTORICO

1:300

TIPOLOGIA DE VIVIENDA "A" - DUPLEX (PRIMER Y SEGUNDO NIVEL)

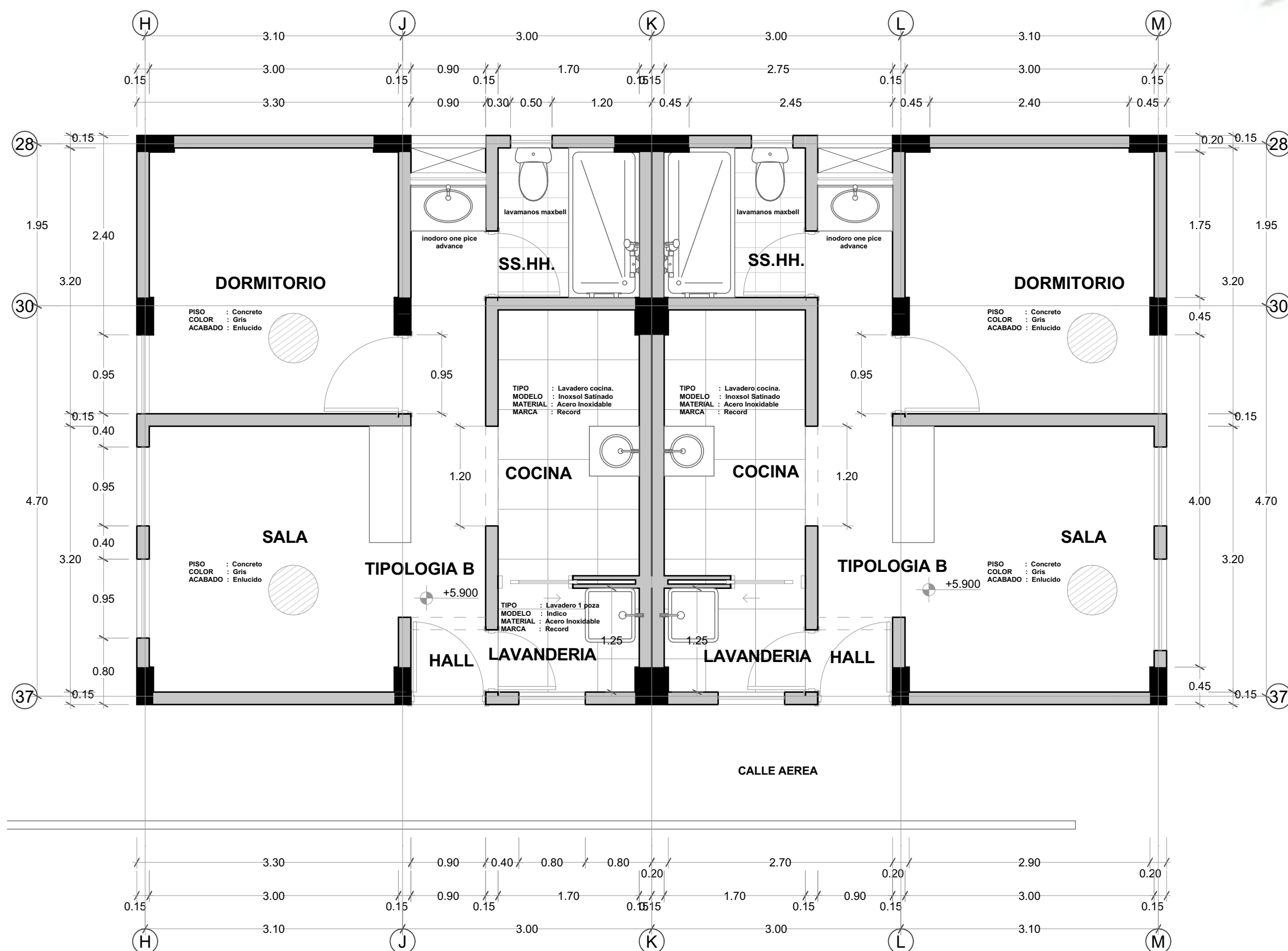


DUPLEX - PRIMER PISO



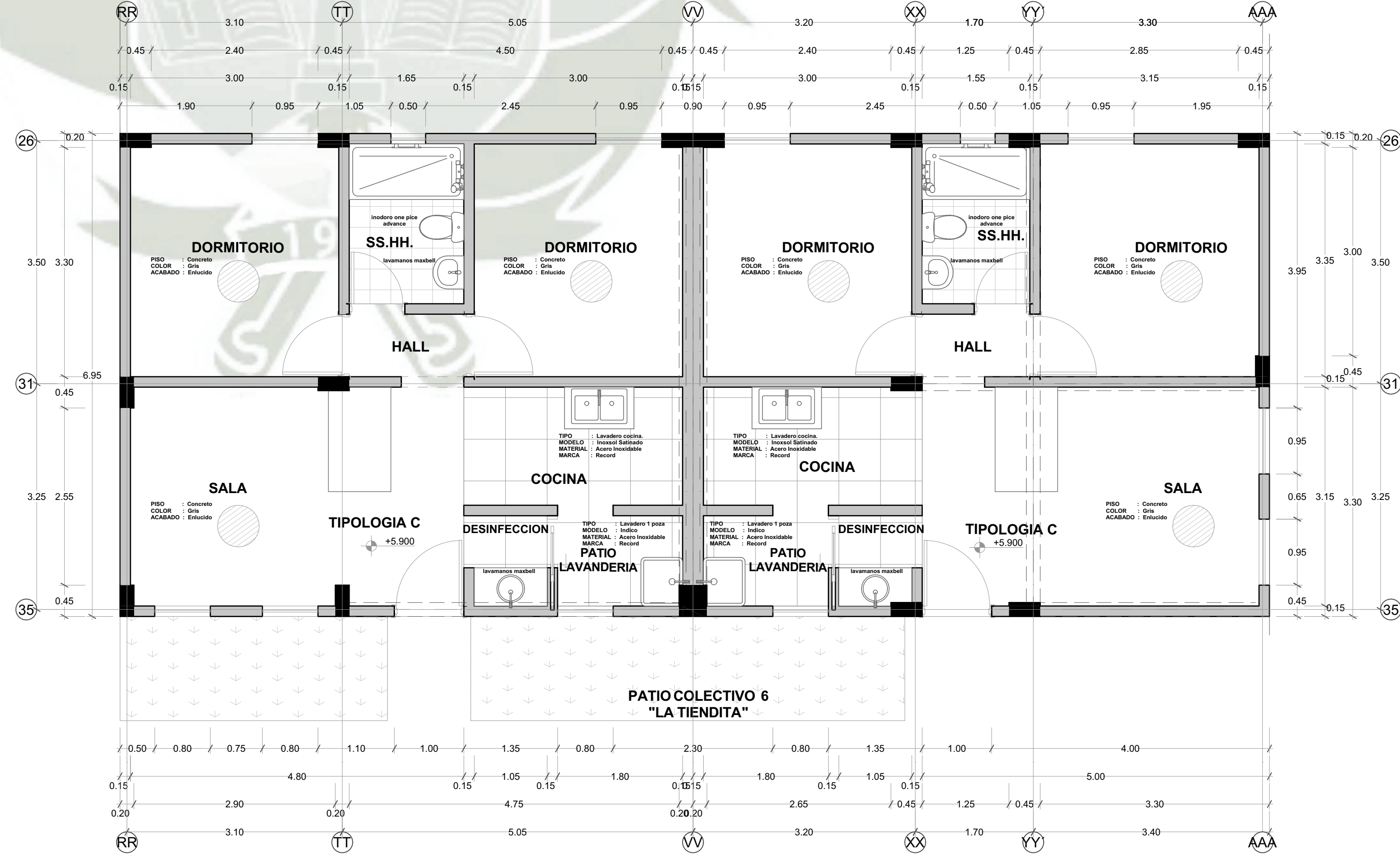
DUPLEX - SEGUNDO PISO

TIPOLOGIA DE VIVIENDA "B" - FLAT (TERCER NIVEL)



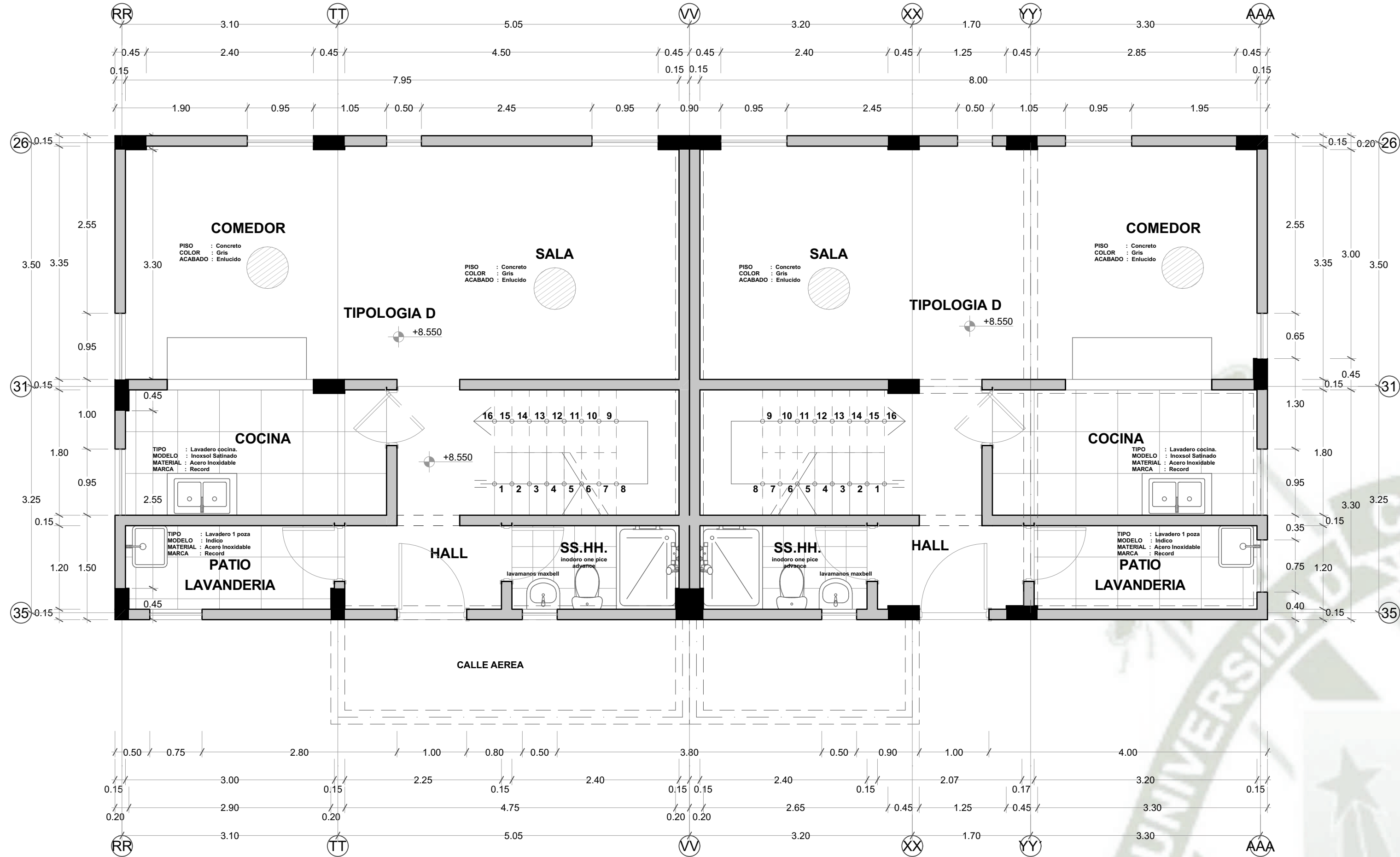
FLAT

TIPOLOGIA DE VIVIENDA "C" - FLAT (TERCER NIVEL)

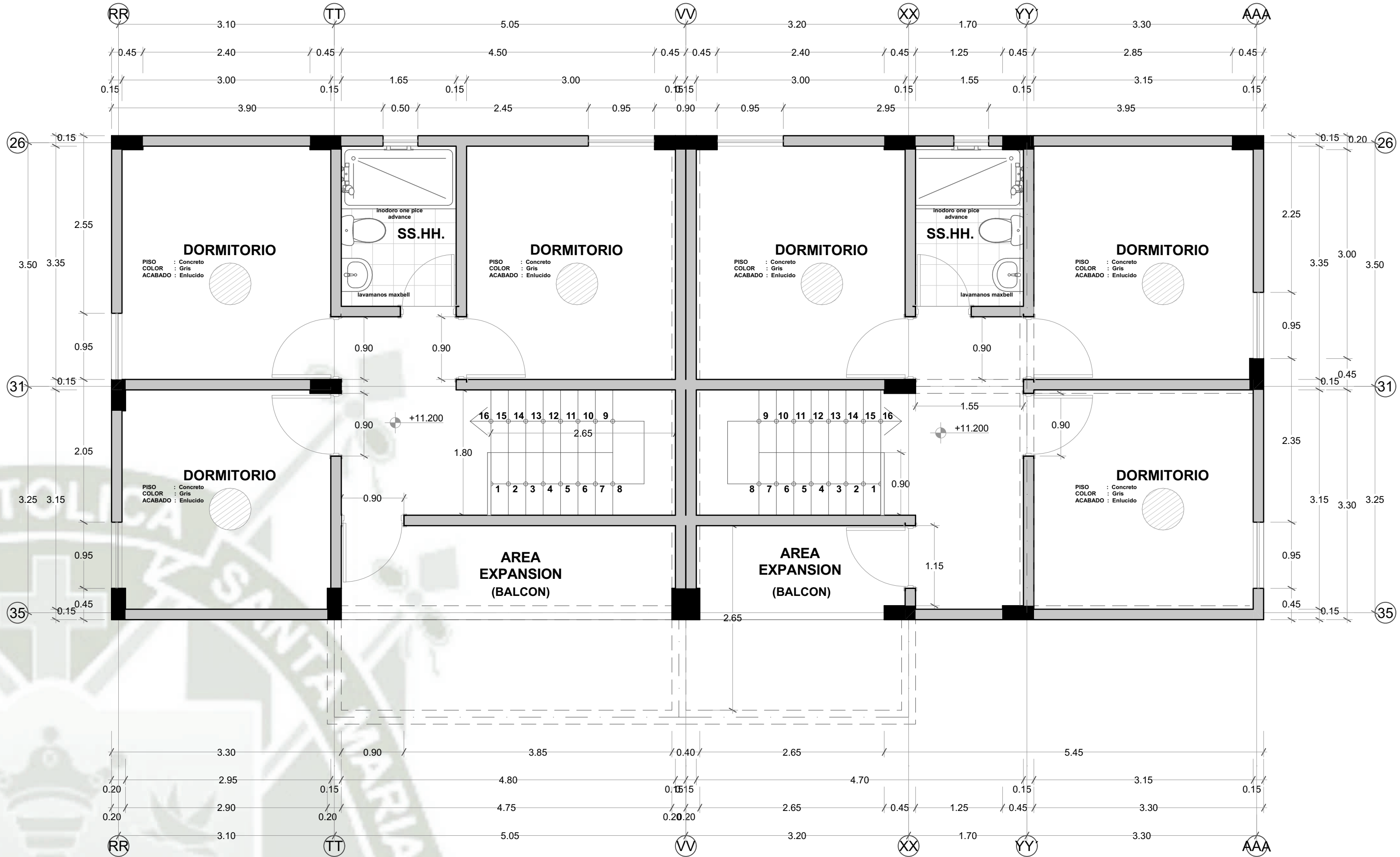


FLAT

TIPOLOGIA DE VIVIENDA "D" - DUPLEX (CUARTO Y QUINTO NIVEL)

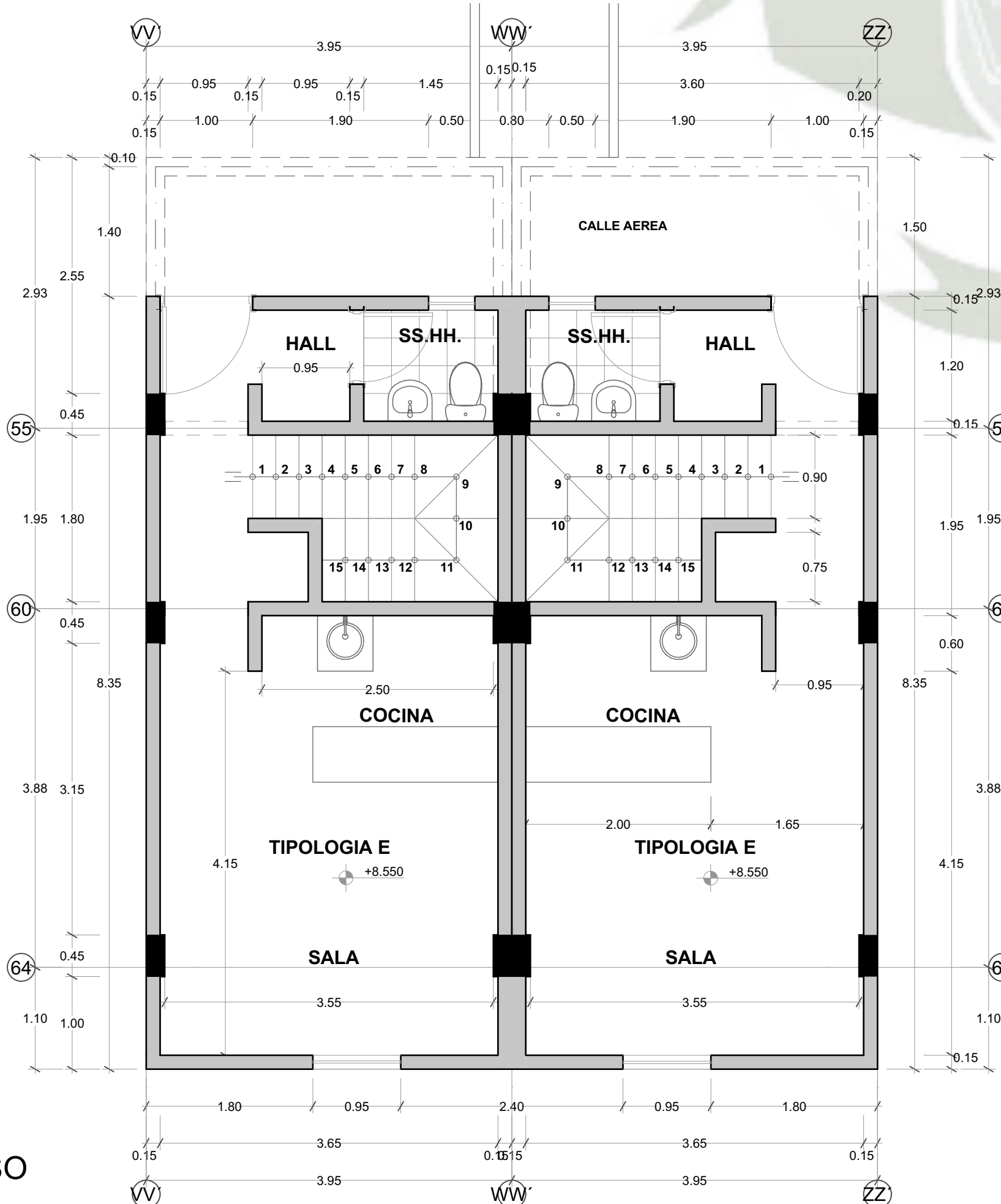


DUPLEX - PRIMER PISO

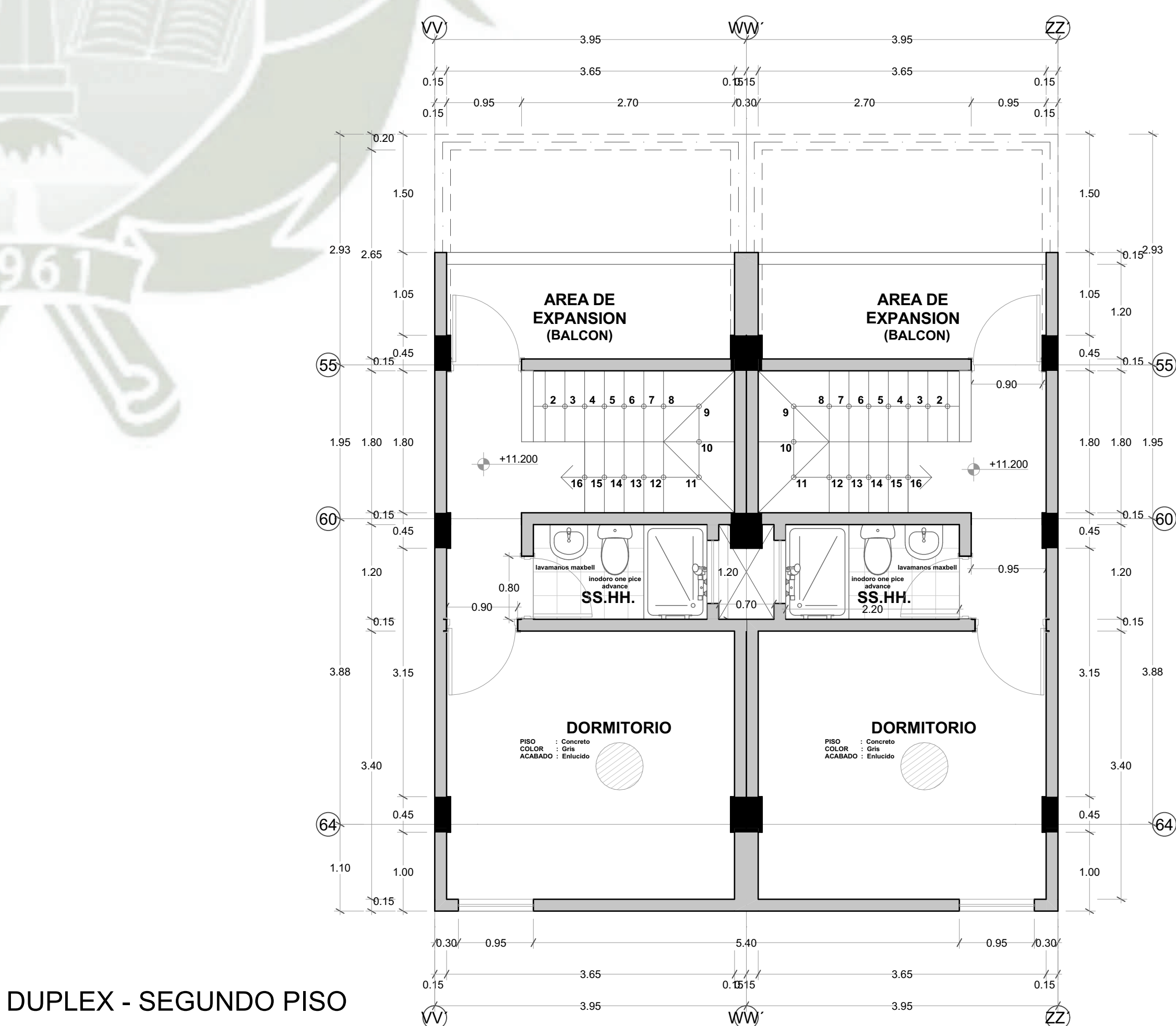


DUPLEX - SEGUNDO PISO

TIPOLOGIA DE VIVIENDA "E" - DUPLEX (CUARTO Y QUINTO NIVEL)



DUPLEX - PRIMER PISO



DUPLEX - SEGUNDO PISO

